

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	29
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	93
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	116

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

La Compañía cerró la ejecución del Plan de Negocio 2023 y ha estructurado el Plan de Negocio 2024 en el marco de las cinco líneas estratégicas de la Empresa. El objetivo primordial de la estrategia de la Compañía es preservar valor, cumpliendo cabalmente con sus compromisos y obligaciones, atendiendo los procesos legales, controlando las contingencias y protegiendo el valor de los activos, para mantener una posición que permita la realización de actos corporativos, si así lo llegan a decidir sus accionistas.

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

1. Priorizar la atención de los diversos procesos legales, contingencias y obligaciones derivadas de su operación y la reestructura financiera,
2. Atender los requerimientos de la Empresa como una entidad que cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y estar preparados para, en su caso, realizar los eventos corporativos que pudieran decidir los accionistas de la Compañía,
3. Ejecutar el plan anual de generación de ingresos y flujo de efectivo por venta de terrenos, otros activos y vivienda, continuando las gestiones para obtener fuentes de capital de trabajo, entre ellas, la monetización de tierra para proyectos,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de tierra apta para el desarrollo inmobiliario y vivienda, que sienten las bases del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa,
5. Implementar el nuevo modelo de negocio de la Compañía, consolidando a la Empresa como un articulador de proyecto, a través de alianzas con desarrolladores inmobiliarios y otros participantes de la industria y una operación competitiva sustentada en una estructura organizacional compacta y flexible.

Las líneas estratégicas de la Empresa 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.

Durante 2023, la Compañía obtuvo ingresos por \$73.9 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos, mientras que la línea de vivienda generó ingresos por \$37.6 millones. Además, en este ejercicio, 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 \$15 millones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 ningún acuerdo en concreto entre los principales accionistas.

Asimismo, la Empresa ha implementado 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.

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 con el objetivo de mantener una estructura organizacional ágil caracterizada por una toma de decisiones efectiva, una alta adaptabilidad al cambio, una implementación efectiva de las estrategias y una comunicación transparente, para lo cual se ha desarrollado e implementado una estructura operativa más pequeña, flexible y multitareas.

En conclusión, durante 2023, la Compañía condujo sus operaciones bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas, mismas que continuarán guiando el Plan de Negocio 2024, priorizando aquellas acciones que le permitan lograr sus objetivos estratégicos ante un entorno atípico.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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) 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 42 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Recursos

Capital Humano

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

Al 31 de diciembre de 2023, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$2,122.5 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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: 4 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 12M23 fueron de \$111.5 millones, lo que representa una disminución del 69.5% en relación al mismo periodo del 2022. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$37.6 y \$73.9 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T23		4T22		Var.	12M23		12M22		Var.
		\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda	\$ 17,941	54.2%	\$ 3,391	1.9%	429.1%	\$ 37,616	33.7%	\$ 10,135	2.8%	271.1%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	15,133	45.8%	178,007	98.1%	(91.5%)	73,898	66.3%	355,239	97.2%	(79.2%)
Total	Total	\$33,074	100.0%	\$181,398	100.0%	(81.8%)	\$111,514	100.0%	\$365,374	100.0%	(69.5%)

La venta de viviendas al cierre del trimestre fue de \$37.6 millones equivalente a 16 unidades, que representa un incremento de \$27.5 millones (271.1%) respecto al mismo periodo de 2022 (\$10.1 millones equivalentes a 8 unidades por los 12M22). El precio promedio por vivienda fue de \$2.4 en los 12M23 (\$1.3 millones en los 12M22).

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VM ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	37,616	73,898	\$111,514
Costo de ventas	(22,955)	(37,275)	(60,230)
Utilidad bruta	\$ 14,661	\$ 36,623	\$ 51,284

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

Gastos generales y de administración

En los 12M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$95.4 millones que significó una disminución de \$22.2 millones respecto a los 12M22 (-18.9% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, seguros y fianzas, otros impuestos y derechos y el efecto positivo de valuación a costo amortizado.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	56,905	48,145	8,760	18.2%
Honorarios	29,778	37,712	(7,934)	(21.0%)
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(9,250)	9,250	(18,500)	100.0%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	2,727	2,730	(3)	(0.1%)
Servicios públicos	3,360	2,898	462	15.9%
Seguros y fianzas	4,103	8,348	(4,245)	(50.9%)
Gastos de viaje y traslados	1,628	2,274	(646)	(28.4%)
Promoción comercial	235	454	(219)	(48.2%)
Otros impuestos y derechos	1,307	2,389	(1,082)	(45.3%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	186	197	(11)	(5.6%)
Otros	4,407	3,179	1,228	38.6%
Gastos ordinarios	95,386	117,576	(22,190)	(18.9%)
Provisiones y estimaciones	93,466	-	93,466	100.0%
Otras partidas no ordinarias	55,751	89,193	(33,442)	(37.5%)
Provisiones y partidas no ordinarias	149,217	89,193	60,024	67.3%
Total - Gastos generales y de administración	244,603	206,769	37,834	18.3%

Asimismo, en los 12M23 la Compañía reconoció provisiones netas y partidas no ordinarias por \$149.2 millones, derivadas del reconocimiento de adeudos por derechos asociados a descarga, extracción y consumo de agua, provisión de infraestructura pendiente de realizar, provisión de gastos de regularización de tierras, gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales.

Los gastos generales y de administración, sin considerar el efecto de provisiones y estimaciones contables, por el periodo de 12M23 fueron de \$151.1 millones, lo que significó, una disminución de \$55.7 millones respecto a los 12M22.

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$244,885	\$172,294	\$72,591	42.1%

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023 muestran un incremento de \$72.6 millones (42.1%), debido principalmente al efecto positivo de la reversa parcial a la reserva de valuación de inventarios por \$189.3 millones que se reconoció en los 12M23. Para mayor detalle véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

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

En los 12M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) fue negativa por \$44.1 millones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

	12M23	12M22
Utilidad de operación	\$51,566	\$83,885
(+/-) Provisiones	(93,466)	64,970
(+) Partidas no ordinarias en gastos	55,751	89,193
(+/-) Reserva de valuación de inventarios	(189,306)	53,886
(-) Ventas a plazos	-	35,468
(-) Otros ingresos, netos	55,579	107,324
UAFIDA	(\$44,102)	\$19,202

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (1,287)	\$ (99)	\$1,188	92.3%
Productos financieros	1,696	148	1,548	1,045.9%
Utilidad cambiaria, neta	8,651	6,477	2,174	33.6%
Resultado de financiamiento	\$ 9,060	\$ 6,526	\$ 2,534	38.8%

En los 12M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$9.1 millones, derivado del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio en los anticipos de clientes e intereses a favor.

Utilidad neta

En los 12M23, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$60.6 millones, originada por los ingresos por venta de terrenos y viviendas por \$111.5 millones y el efecto positivo neto de la reserva de valuación de inventarios por \$189.3 millones.

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

Posición financiera al 31 de diciembre de 2023

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,239.5 millones, los cuales representan un incremento de \$48.7 millones (2.2%) respecto del 31 de diciembre de 2022, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$82.9 millones (-4.6%), derivado de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$98.2 millones, este importe disminuye por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza Tecámac y Ciudad Juárez por un monto de \$6.0 millones, así como el efecto positivo de valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar por \$ 9.3 millones.

Inventarios

Al cierre del 4T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,122.5 millones, lo cual representó un incremento de \$123.2 millones (6.2%), por el reconocimiento de costos incurridos por \$23.4 millones, la reversa parcial a la reserva de inventarios por \$189.3 millones, costo de ventas por \$57.6 millones y daciones en pago a acreedores por \$31.9 millones, operaciones realizadas en las plazas de Mexicali, Hermosillo, Tecámac, Ciudad Juárez y Tijuana.

La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos bancarios mostrados en el balance general, inventarios cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$107.0 millones. De acuerdo a lo indicado en la sentencia de Concurso Mercantil, estos créditos deben ser pagados con los terrenos en garantía y cualquier diferencia con acciones de la empresa.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2023 fue de \$131.3 millones.

Reserva territorial

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,584.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte está destinada a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio. Esta reserva territorial, en algunos casos cuenta con gestiones y factibilidades y en menor medida, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2023:

Plaza	Has.	%
Tijuana	1,159.6	44.9%
Guadalajara	625.8	24.2%
Mexicali	386.4	14.9%
Puerto Peñasco	146.2	5.7%
Ciudad Juárez	107.0	4.1%
Hermosillo	54.4	2.1%
Monterrey	50.9	2.0%
Ciudad Obregón	19.1	0.7%
Tecámac	10.3	0.4%
Chihuahua	7.6	0.3%
Huehuetoca	12.7	0.5%
Ensenada	2.0	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	0.4	0.0%
Querétaro	0.0	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,584.8	

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,894.8 millones, lo cual representa una disminución de \$12.0 millones (-0.6%) 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 revolviente con un acreedor privado, hasta por la cantidad de \$10 millones para concluir la edificación de viviendas del fraccionamiento Cantabria, en la ciudad de Mexicali, B.C. Esta línea de crédito fue ampliada posteriormente en \$ 5.0 millones. Durante 2023 se dispuso la totalidad de las líneas. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago es de \$7.5 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,656.2 millones, importe que representa una disminución neta de \$19.6 millones (-1.2%), debido principalmente a los pagos efectuados con las

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

daciones de inventarios a diversos acreedores, netos del incremento de provisiones mayormente por concepto de adeudos con organismos de agua e infraestructura pendiente de realizar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 285,182	\$ 356,981	(71,799)	(20.1%)
Provisiones	1,357,000	1,303,874	53,126	04.1%
Impuestos por pagar	14,047	14,940	(893)	(6.0%)
Total	\$ 1,656,229	\$ 1,675,795	(19,566)	(1.2%)

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2023, el capital contable fue de \$344.8 millones, lo que representa un incremento de \$60.6 millones (21.3%), debido a la utilidad 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (34,805)	\$ 7,155	\$ (41,960)	586.4%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	25,629	114	25,515	22,381.6%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	12,809	-	12,809	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,633	\$ 7,269	\$ (3,636)	50.0%

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M23	12M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de operación	(\$34,805)	\$7,155	(\$41,960)	586.4%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	25,629	114	\$25,515	22,381.6%
Flujo libre de efectivo	(\$9,176)	\$7,269	(\$16,445)	226.2%

Control interno [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 2023-12-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2023-12-31
---	------------

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

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

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

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

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

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 alguna firma que dé cobertura de análisis a los valores de la Empresa.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,632,000	17,999,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	78,487,000	129,819,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	300,464,000	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	400,583,000	486,560,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	400,583,000	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	1,822,042,000	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	1,838,965,000	1,704,334,000
Total de activos	2,239,548,000	2,190,894,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	299,229,000	371,921,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	236,950,000	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	1,357,000,000	1,303,874,000
Total provisiones circulantes	1,357,000,000	1,303,874,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,893,179,000	1,905,229,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,893,179,000	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	1,583,000	1,498,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,583,000	1,498,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,583,000	1,498,000
Total pasivos	1,894,762,000	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	(43,269,241,000)	(43,329,867,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,850,000)	(3,843,000)
Total de la participación controladora	344,786,000	284,167,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	344,786,000	284,167,000
Total de capital contable y pasivos	2,239,548,000	2,190,894,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	111,514,000	365,374,000	33,074,000	181,398,000
Costo de ventas	60,230,000	247,014,000	19,089,000	181,529,000
Utilidad bruta	51,284,000	118,360,000	13,985,000	(131,000)
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	244,603,000	206,769,000	155,250,000	(27,189,000)
Otros ingresos	244,885,000	172,294,000	204,469,000	53,250,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	51,566,000	83,885,000	63,204,000	80,308,000
Ingresos financieros	10,347,000	6,625,000	1,806,000	4,244,000
Gastos financieros	1,287,000	99,000	583,000	99,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	60,626,000	90,411,000	64,427,000	84,453,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	60,626,000	90,411,000	64,427,000	84,453,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	60,626,000	90,411,000	64,427,000	84,453,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	60,626,000	90,411,000	64,427,000	84,453,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	5.2	7.8	5.5	7.3
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	5.2	7.8	5.5	7.3
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	5.2	7.8	5.5	7.3
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	5.2	7.8	5.5	7.3
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	5.2	7.8	5.5	7.3

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12- 31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	60,626,000	90,411,000	64,427,000	84,453,000
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	(7,000)	13,000	(7,000)	13,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(7,000)	13,000	(7,000)	13,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12- 31	Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12- 31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(7,000)	13,000	(7,000)	13,000
Resultado integral total	60,619,000	90,424,000	64,420,000	84,466,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	60,619,000	90,424,000	64,420,000	84,466,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	60,626,000	90,411,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(339,000)	(148,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(189,306,000)	57,575,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(8,651,000)	(6,477,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(9,250,000)	9,250,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(21,896,000)	(114,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(25,585,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	87,964,000	331,253,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	97,770,000	(59,914,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(25,464,000)	(415,875,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(893,000)	998,000
+ 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)	219,000	196,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(95,431,000)	(83,256,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(34,805,000)	7,155,000
- 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	(34,805,000)	7,155,000
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	25,585,000	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	114,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	25,629,000	114,000
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	15,000,000	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	1,191,000	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	12,809,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3,633,000	7,269,000
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	3,633,000	7,269,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	17,999,000	10,730,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	21,632,000	17,999,000

[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	60,626,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	60,626,000	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	60,626,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,269,241,000)	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	(7,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(7,000)	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(7,000)	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(3,850,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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	60,626,000	0	60,626,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(7,000)	(7,000)	0	(7,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(7,000)	60,619,000	0	60,619,000
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	(7,000)	60,619,000	0	60,619,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,850,000)	344,786,000	0	344,786,000

[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	90,411,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	90,411,000	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	90,411,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,329,867,000)	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
Otro resultado integral	0	0		0	0	13,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	13,000	0	0	0
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	13,000	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

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	90,411,000	0	90,411,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	13,000	13,000	0	13,000
Resultado integral total	0	0	0	0	13,000	90,424,000	0	90,424,000
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	13,000	65,762,000	0	65,762,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,843,000)	284,167,000	0	284,167,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-12-31	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	2,780,000	2,374,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	MXN 2022-01-01 - 2022-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	111,514,000	365,374,000
Utilidad (pérdida) de operación	51,566,000	83,885,000
Utilidad (pérdida) neta	60,626,000	90,411,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	60,626,000	90,411,000
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 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
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	7,516,000	0								
TOTAL					0	7,516,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	7,516,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2023-12-31	2024-12-31			9,603,000									

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]						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	9,603,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	9,603,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	9,603,000	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	246,553,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	246,553,000	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	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,465,000	41,642,000	0	0	41,642,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,465,000	41,642,000	0	0	41,642,000
Monetario activo (pasivo) neto	(2,465,000)	(41,642,000)	0	0	(41,642,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Vivienda de interés social	0	0	0	0
URBI	Vivienda media	37,616,000	0	0	37,616,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	0	0	0	0
URBI	Servicios de gestión	0	0	0	0
URBI	Vivienda residencial	0	0	0	0
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	73,898,000	0	0	73,898,000
TODAS	TODOS	111,514,000	0	0	111,514,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 31 de diciembre 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: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-12-31	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	4,800,000	3,556,000
Total efectivo	4,800,000	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	16,832,000	14,443,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	16,832,000	14,443,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	21,632,000	17,999,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	68,198,000	124,464,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	9,740,000	4,721,000
Gastos anticipados circulantes	549,000	634,000
Total anticipos circulantes	10,289,000	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	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	78,487,000	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	300,464,000	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	300,464,000	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: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-12-31	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	14,754,000	14,750,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,956,000	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	0	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: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-12-31	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	9,603,000	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	768,000	656,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	13,279,000	14,284,000
Otras cuentas por pagar circulantes	275,579,000	347,528,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	299,229,000	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	7,516,000	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	236,950,000	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: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,357,000,000	1,303,874,000
Total de otras provisiones	1,357,000,000	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	(3,850,000)	(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	(3,850,000)	(3,843,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,239,548,000	2,190,894,000
Pasivos	1,894,762,000	1,906,727,000
Activos (pasivos) netos	344,786,000	284,167,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	400,583,000	486,560,000
Pasivos circulantes	1,893,179,000	1,905,229,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,492,596,000)	(1,418,669,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2023-10-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2022-10-01 - 2022-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	111,514,000	365,374,000	33,074,000	181,398,000
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	111,514,000	365,374,000	33,074,000	181,398,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	1,696,000	148,000	28,000	68,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	8,651,000	6,477,000	1,778,000	4,176,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	10,347,000	6,625,000	1,806,000	4,244,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	1,287,000	99,000	583,000	99,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	1,287,000	99,000	583,000	99,000
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 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 adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 21 de febrero de 2024.

Bases de medición y presentación

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico el cual generalmente se basa en el valor

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Cuando es necesario 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, considerando que 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. 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. Existen algunas partidas del estado financiero cuya valuación tiene 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.

Clasificación entre circulante y no circulante (corto y largo plazo)

La Compañía presenta sus activos en el estado consolidado de situación financiera como circulante cuando:

- Se espera que se realicen, se vendan o consuman en el ciclo normal de sus operaciones;
- Son mantenidos principalmente para propósitos de negociación;
- Se espera que se realicen dentro de los doce meses posteriores al periodo de reporte; o
- Son efectivo o equivalentes de efectivo, a reserva de estar restringidos, para intercambiarse o liquidar un pasivo, por lo menos dentro de los doce meses posteriores a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no circulantes.

Los pasivos se consideran de corto plazo cuando cumplen los siguientes requisitos:

- Se espera que se liquiden en el ciclo normal de sus operaciones;
- Son mantenidos principalmente para fines de negociación;
- Están pendientes de pago y serán liquidados dentro de los doce meses posteriores al periodo de reporte; o
- No hay derecho incondicional para diferir la liquidación de los pasivos por lo menos doce meses posteriores al periodo de reporte.

Los pasivos que no cumplan las anteriores condiciones se consideran como no corrientes.

Presentación del estado consolidado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El estado consolidado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por

los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, operaciones que impliquen pagos diferidos o acumulación diferida de ingresos, así como las partidas de pérdidas y ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o de financiamiento. La Compañía clasifica el total de los intereses recibidos o ganados como actividades de operación y los intereses devengados a cargo o pagados como actividad de financiamiento.

Moneda de reporte

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

Negocio en marcha

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

La recuperación económica mundial ha sido lenta y desigual, la actividad económica sigue estando por debajo de su trayectoria anterior a la pandemia, lo cual responde a las consecuencias de largo plazo de la pandemia, los conflictos armados de Europa Oriental y Medio Oriente, el efecto del endurecimiento de la política monetaria necesaria para reducir la inflación, la eliminación de apoyos fiscales gubernamentales y los fenómenos meteorológicos extremos. Se estima que el crecimiento económico siga desacelerándose respecto a los últimos dos años, las proyecciones de crecimiento permanecen por debajo del crecimiento histórico de los años de 2000 a 2019. No obstante, en México el mercado de vivienda ha continuado su recuperación, lo mismo que la demanda de terrenos para la instalación de naves industriales debido a la relocalización de las cadenas productivas de suministro a la frontera con Estados Unidos, a pesar de esto la industria de la vivienda sigue enfrentado retos que amenazan su recuperación como escasez de terrenos disponibles, inflación en materiales para la construcción, costo y disponibilidad de mano de obra, tiempos extensos en trámites, disponibilidad y accesibilidad de créditos, falta de apoyos gubernamentales que apoyen el crecimiento del sector vivienda, la regeneración y la densificación de los centros urbanos.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía registró una utilidad neta de \$ 60,626 y tiene pérdidas acumuladas por \$ 43,329,867 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$ 1,495,376; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Los activos corrientes netos, sin considerar el efecto de provisiones contables, a esa fecha eran de \$ 17,206. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$ 87,050 de flujos disponibles para la operación, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los presupuestos de operación realizados por la Compañía reflejan los resultados que considera más probables, basados en la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos e incluyen el impacto de factores macroeconómicos internacionales que pueden tener un impacto en la economía nacional y aspectos tales como inflación en materiales para la construcción, disponibilidad y accesibilidad de créditos y la falta de apoyos gubernamentales a la industria. Asimismo, los presupuestos 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 nacional y del sector inmobiliario. La sensibilización de presupuestos incluyó un escenario razonable del peor de los casos en el cual los principales riesgos indicados en esta sección se materializan a un nivel razonablemente posible. Estos escenarios de sensibilización consideran que los precios de venta promedio caen entre un 10% y 20%, los volúmenes de venta por línea de negocio caen entre un 10% y 25% y la inflación en el sector aumenta hasta llegar a un 5%.

Los efectos anteriores 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, que incluyen la reducción de inversiones, costos y gastos, incentivar las ventas a través de descuentos y el otorgamiento de plazos. En los escenarios descritos, incluyendo el escenario razonable del peor de los casos, la entidad es capaz de cumplir con sus obligaciones contractuales por lo cual la administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad del grupo de continuar como negocio en marcha.

La administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha al llevar a cabo sus operaciones priorizando aquellas acciones que contribuyan a minimizar sus vulnerabilidades.

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

Juicios y estimaciones contables críticos

En la aplicación de las políticas contables la Compañía, las cuales se describen en la Nota 3, la administración requiere 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 se basan en la experiencia histórica y otros factores, 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 estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan continuamente. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se revisa dicha estimación, si la revisión afecta únicamente al periodo actual y periodos subsecuentes en caso de que ambos periodos sean afectados.

Juicios y estimaciones

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

Fuentes clave de incertidumbre de la estimación

Los siguientes son los supuestos y otras fuentes de incertidumbre de la estimación 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.

Determinación de valores razonables

En la determinación de los valores razonables de activos y pasivos financieros y no financieros, la Compañía aplica los lineamientos establecidos en la NIIF 13, *Medición del valor razonable*. Esta norma no requiere valores razonables en adición a aquellos ya requeridos o permitidos por otras NIIF, y no pretende establecer normas de valuación o afectar las prácticas de valuación fuera del reporte financiero.

Para la emisión de estados financieros, cuando es aplicable, 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 en el que deberían clasificarse. Así mismo, cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen instrumentos financieros derivados cuyo valor razonable deba ser determinado de acuerdo con las políticas previamente indicadas.

Los estados financieros consolidados anuales en su Nota 4.21 incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros no derivados.

Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

Recuperabilidad. – La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo con base en sus estimaciones de actividad de construcción, las ventas que tendrán lugar 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 considera como recuperables en los próximos meses podrían ser sujetos de ajustes debido a cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de vivienda y ajustes internos a los planes de desarrollo.

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

Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza un modelo simplificado 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, sector económico al cual pertenece el cliente, las pérdidas sufridas en los últimos tres años, las condiciones económicas actuales y las expectativas que se tienen sobre la situación económica futura, considerando factores macroeconómicos. (Ver Nota 4.3).

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 su amortización en el corto plazo.

Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras Compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 4.7).

Costos por incurrir en desarrollos habitacionales

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.

Contingencias mercantiles, laborales, fiscales y provisiones

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.

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 fiscales de los activos y pasivos. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 18).

Costos de infraestructura por realizar

La Compañía realiza estimaciones para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas en periodos anteriores con entidades gubernamentales locales por la construcción de diversas obras de infraestructura pendientes de realizar que beneficiaran a desarrollos habitacionales previamente construidos y vendidos, tales costos incluyen obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados al momento de obtener las licencias y autorizaciones para edificación. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos.

Arrendamientos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 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 consolidado 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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Efectivo	\$ 4,800	\$ 3,556
Equivalentes de efectivo	16,832	14,443
	21,632	17,999
Efectivo restringido ^(a)	(2,780)	(2,374)
Efectivo disponible	\$ 18,852	\$ 15,625

^(a) El efectivo restringido se integra de cuentas bancarias embargadas precautoriamente por diversos acreedores como parte de procesos legales pendientes de resolución y se reconoce como partida no circulante, dentro de otros activos.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Beneficios a empleados

La Compañía tiene planes de beneficio definidos asociados con la prima de antigüedad que, de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo, tiene obligación de otorgar a sus empleados después de 15 años de servicio. Las primas de antigüedad se determinan con base en las compensaciones a los empleados en su último año de trabajo, los años de antigüedad en la Compañía y su edad al momento de efectuar el pago.

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Costo de servicio	\$ 102	\$ 97
Interés neto	117	99
Costo neto del periodo	\$ 219	\$ 196

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 1,498	\$ 1,410
Costo del servicio	102	97
Interés neto	117	99
Otra partida integral	7	(13)
Beneficios pagados durante el periodo	(141)	(95)
Obligación por beneficios definidos al final del año	\$ 1,583	\$ 1,498

c) Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron las siguientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Descuento por beneficios	9.25%	9.25%
Incremento salarial	5%	5%

Contingencias y compromisos

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

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

c) La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 218,990 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Pasivos bancarios

Integración y características

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

Los pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2023 y 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 según se indica a continuación:

Pasivo bancario	Deudor	Aval
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 según lo indicado en la sentencia concursal.

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

Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2023	2022
	\$ -	
Total activo		\$ 98
Total pasivo	(2,465)	(4,084)
Posición monetaria pasiva, neta	\$ (2,465)	\$ (3,986)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron de \$16.8935 y \$19.3615 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.

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

Información por segmentos

Segmentos

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 y (v) servicios de construcción y comercialización.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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.

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

	Al 31 de diciembre de 2023		
	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	16		
Precio promedio de venta	\$ 2,170		
Ventas	\$ 37,616	\$ 73,898	\$ 111,514
Costo de ventas	(22,955)	(37,275)	(60,230)
Reversa parcial a reserva de valuación ^(a)	-	189,306	189,306
Utilidad bruta	14,661	225,929	240,590
Gastos generales y de administración ^(a)	(83,165)	(161,438)	(244,603)
Otros ingresos, neto ^(a)	18,897	36,682	55,579
Pérdida (utilidad) de operación	(49,607)	101,173	51,566
Resultado integral de financiamiento ^(a)	3,035	6,025	9,060

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pérdida (utilidad), neta	\$ (46,572)	\$ 107,198	\$ 60,626
---------------------------------	--------------------	-------------------	------------------

(1) Esta partida está reconocida en otros ingresos, neto. (Ver Nota 21).

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

	Al 31 de diciembre de 2022				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	3	1	4		
Precio promedio de venta	\$ 284	\$ 1,150	\$ 2,034		
Ventas	\$ 851	\$ 1,150	\$ 8,134	\$ 355,239	\$ 365,374
Costo de ventas ⁽¹⁾	(186)	(115)	(8,361)	(238,352)	(247,014)
Utilidad (pérdida) bruta	665	1,035	(227)	116,887	118,360
Gastos generales y de administración ⁽²⁾	(476)	(641)	(4,611)	(201,041)	(206,769)
Otros gastos ingresos, neto ⁽²⁾	396	534	3,842	167,522	172,294
Utilidad (pérdida) de operación	585	928	(996)	83,368	83,885
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(6)	(8)	(61)	6,601	6,526
Utilidad (pérdida), neta	\$ 579	\$ 920	\$ (1,057)	\$ 89,969	\$ 90,411

(1) Incluye reserva de valuación por \$ 53,886 (\$ 174 del segmento de viviendas de interés social, \$ 60 del segmento de vivienda media, \$ 4,094, del segmento de vivienda residencial y \$ 49,558 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clasificaciones contables y valor razonable

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

31 de diciembre de 2023	Nota	Valor en libros			Total	Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar	Otros pasivos financieros		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	21,632			21,632	-	-	21,632	21,632
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	-	68,198		68,198	-		68,198	68,198
		21,632	68,198	-	89,830	-	-	89,830	89,830
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Créditos simples	10	-	-	(229,434)	(229,434)	-	-	(229,434)	(229,434)
Documentos por pagar	11			(7,516)	(7,516)			(7,516)	(7,516)
Total		-	-	(236,950)	(236,950)	-	-	(236,950)	(236,950)

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

Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Provisiones y estimaciones	\$ 93,465	\$ -
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	61,028	57,128
Honorarios	60,031	59,865
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	21,568	59,772
Valuación de cuentas por cobrar	(9,250)	9,250
Seguros y fianzas	4,103	8,349
Servicios públicos	3,320	2,898
Gastos de viaje y traslados	1,628	1,053
Otros impuestos y derechos	1,359	2,443
Arrendamiento de equipo y oficinas	208	208

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros gastos

	7,143	5,803
\$	244,603	\$ 206,769

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

No aplica.

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

Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 31 de diciembre de 2023	2022
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 3,023,770	\$ 4,532,113
Deterioro de cuentas por cobrar	33,073	36,447
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	82,684	105,905

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activo por impuestos diferidos no reconocidos	3,139,527	4,674,465
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	(3,139,527)	(4,674,465)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

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

e) El resultado fiscal difiere del contable, principalmente, por aquellas partidas que en el tiempo se acumulan y deducen de manera diferente para fines contables y fiscales, por el reconocimiento de los efectos de la inflación para fines fiscales, así como de aquellas partidas que sólo afectan el resultado contable o el fiscal.

f) La Compañía y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 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 cierre del ejercicio 2023 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora asciende a \$ 6,107.

g) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 es de \$ 820,946 (\$ 784,393 al 31 de diciembre de 2022). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación en 2023 y 2022 es de \$ 71,222,515 y \$ 68,051,324 respectivamente.

h) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2018 están sujetos a posibles revisiones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Terrenos para desarrollos, netos	\$ 2,112,937	\$ 1,989,449
Obras en proceso	9,569	9,863
	2,122,506	1,999,312
Terrenos para desarrollos a largo plazo ^(a)	(1,822,042)	(1,660,570)
Terrenos para desarrollo a corto plazo	\$ 300,464	\$ 338,742

^(a) Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 7.3)

Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía llevó a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos por proyecto, como resultado fue necesario revertir ajustes por deterioro reconocidos anteriormente debido a cambios en las condiciones económicas de las zonas donde se ubican los terrenos derivados del impacto positivo por la reubicación de cadenas productivas cerca de la frontera y cambios en los planes de los gobiernos locales para desarrollo de infraestructura urbana. Al 31 de diciembre de 2023 la compañía reconoció una reversa parcial a reserva de valuación del inventario inmobiliario por \$189,306, que representa un efecto positivo en el costo de ventas del año (en 2022 fue un cargo a resultados por \$ 53,886)

Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 11 y 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a \$ 107,144 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 31 de diciembre de 2023 es de \$ 131,323 (\$ 111,226 en 2022), cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas

Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2023 y 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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Reversa a reserva de valuación	\$ 189,306	\$ -
Utilidad en venta de activos	25,629	114
Beneficio por dación en pago	21,852	973
Cancelación de acreedores y otras cuentas	-	106,525
Liberación y cancelación de provisiones	-	64,970
Otros gastos, netos	8,098	(288)
	<u>\$ 244,885</u>	<u>\$ 172,294</u>

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2022
Anticipos a proveedores y acreedores	\$ 11,699	\$ 6,680
Seguros pagados por anticipado	549	634
	12,248	7,314
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo	(10,289)	(5,355)
Anticipos a proveedores y acreedores a largo plazo	\$ 1,959	\$ 1,959

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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Terrenos y edificios	\$ 54,669	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,046	43,426
Equipo de cómputo	81,573	81,841
	179,288	182,782
Menos:		
Depreciación acumulada y deterioro	(164,331)	(167,825)
	\$ 14,957	\$ 14,957

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2022	\$ 57,515	\$ 43,494	\$81,841	\$ 182,850
Bajas	-	(68)	-	(68)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 57,515	\$ 43,426	\$81,841	\$ 182,782
Bajas	(2,846)	(380)	(268)	(3,494)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 54,669	\$ 43,046	\$81,573	\$ 179,288

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depreciación y deterioro:

Al 1 de enero de 2022	\$	42,563	\$	43,494	\$	81,837	\$	167,894
Bajas		-		(69)		-		(69)
Al 31 de diciembre de 2022	\$	42,563	\$	43,425	\$	81,837	\$	167,825
Bajas		(2,850)		(380)		(264)		(3,494)
Al 31 de diciembre de 2023	\$	39,713	\$	43,045	\$	81,573	\$	164,331

Importe neto en libros

Al 31 de diciembre de 2023	\$	14,956	\$	1	\$	-	\$	14,957
Al 31 de diciembre de 2022	\$	14,952	\$	1	\$	4	\$	14,957

Depreciación

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre 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.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Provisiones

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 657,218	\$ 719,327
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	218,990	298,479
Obligaciones con autoridades locales	478,944	284,682
Reclamaciones y garantías de clientes	1,848	1,386
	\$ 1,357,000	\$ 1,303,874

Los movimientos en las provisiones por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son como siguen:

	2023		2022	
Saldo inicial	\$	1,303,874	\$	1,489,533
Incrementos en las provisiones con cargo a				

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resultados	352,931	370,067
Liberación y cancelación de provisiones	(299,805)	(555,726)
	<u>\$ 1,357,000</u>	<u>\$ 1,303,874</u>

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

a) La Compensación a la administración de la Compañía y otros miembros clave de la administración durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$ 39,303 y \$ 31,549, respectivamente. Dicha compensación se incluye en sueldos y salarios dentro de los gastos generales y de administración, es determinada con base en el desempeño de los individuos, las tendencias del mercado y aprobada por el Consejo de Administración. 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.

b) Al 31 de diciembre de 2023 se hicieron pago de comisiones a partes relacionadas por \$770. Al 31 de diciembre 2022 se realizaron operaciones con partes relacionadas por ventas de terrenos por \$8,114 y pago de comisiones por \$2,113.

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

Información de políticas contables materiales

A continuación, se resumen las políticas contables materiales, las cuales han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto donde se indica lo contrario:

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que tiene control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados considerando 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.

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.

Específicamente, la Compañía controla una entidad participada si y sólo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de la entidad participada);

- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

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

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

La Compañía reevaluará 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 se incluyen en los estados financieros consolidados a partir de la fecha en que la Compañía obtiene el control hasta la fecha en que la Compañía 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 en su totalidad en la consolidación.

Un cambio en la participación de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria por venta, da de baja los activos y pasivos de la subsidiaria, da de baja el valor en libros de cualquier participación no controladora, reconoce el valor razonable de la contraprestación recibida y reconoce cualquier utilidad o pérdida en resultados. Los resultados de las subsidiarias vendidas en el año se incluyen en el estado consolidado de resultados, hasta su fecha efectiva de venta.

Durante el año 2023 se perdió el control de tres afiliadas no estratégicas denominadas Constructora Cinarly, S.A. de C.V., Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V. y Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., las cuales fueron vendidas por un monto de \$10,563, \$7,922 y \$17,000, respectivamente. En el caso de Areva, esta entidad fue vendida a un plazo de 24 meses, importe que será reconocido como ingreso para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 31 de diciembre de 2023 se reconocieron ingresos por \$ 25,585.

Las subsidiarias incluidas en los estados financieros consolidados adjuntos y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de participación
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%

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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%

Las principales actividades de las subsidiarias son:

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

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos, 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.

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

Número de fideicomiso	Ciudad	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

Los saldos y operaciones entre subsidiarias y/o entidades participadas que se consolidan se eliminan para efectos de la consolidación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y en consideración a sus características adicionales se clasifican como parte del activo no circulante.

Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

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

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Los inventarios inmobiliarios clasificados a largo plazo son transferidos al activo circulante como terrenos en proceso de desarrollo, cuando comienza su desarrollo de acuerdo con los planes operativos de venta, siempre que las viviendas en proceso de construcción, se espere sean comercializadas en un periodo no mayor a doce meses. Cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de terrenos, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro de pagos anticipados y atendiendo a la fecha en la que espera que los terrenos entren en fase de desarrollo se clasifican a corto o largo plazo.

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la NIC 23, *Costo por préstamos*. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se capitalizaron intereses.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos, venderlos o utilizarlos para el pago de pasivos en su ciclo normal de operaciones y/o dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones como el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios para determinar su valor razonable, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran en esta evaluación son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Asimismo, se reconoce una reserva de valuación cuando pierde el control de sus inventarios por invasiones o embargos.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja del inventario hayan dejado de existir, o cuando exista una clara evidencia de un incremento en el valor neto de realización como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas, según lo indicado en la NIC 2, *Inventarios*, la Compañía revierte el importe de la baja en valor registrada con anterioridad. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía reconoció reversas de rebajas de valor de inventario y reservas de valuación por \$ 189,306 y \$ 53,886, respectivamente (ver Nota 7).

Pagos anticipados

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas, plusvalía o amabas y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Posterior a su reconocimiento inicial se valúan de acuerdo con el modelo del costo.

Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso y exista evidencia de este cambio.

Las propiedades de inversión se darán de baja al momento de su disposición o cuando sean retiradas permanentemente de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición. Cualquier pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de la propiedad de inversión (diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libro del activo) se reconocerá en los resultados del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinaria y equipo se resumen como sigue:

	Años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no reconoció deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

Evaluación de activos de larga duración

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

Cuando el valor de recuperación de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro. En este

caso, el valor neto en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

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

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

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

Arrendamientos

La Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento a la fecha de inicio del contrato. Esta evaluación requiere de juicio respecto a si implica el uso de un activo específico, o si la Compañía obtiene substancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y si la Compañía tiene el derecho de administrar el uso del activo.

La Compañía como arrendatario

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha en que se toma posesión del bien arrendado. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos, menos los incentivos de arrendamiento recibidos aplicables.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, lo que sea más corto. Las vidas útiles estimadas de los activos de derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedades y equipos. Además, el activo por el derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si las hubiera, y se ajusta para ciertas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos pendientes a la fecha de inicio del arrendamiento y se descuentan utilizando la tasa de interés incremental de la Compañía.

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

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros del activo por derecho de uso, o se registra en utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se tiene reducido a

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cero.

La Compañía no reconoce un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para aquellos acuerdos de corto plazo con un periodo contractual de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, principalmente equipos de tecnología de información utilizados por los empleados, tales como: computadoras portátiles y de escritorio, impresoras, equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía arrienda principalmente equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. Estos contratos de arrendamiento tienen una duración de doce meses o menos.

La Compañía como arrendador

La Compañía obtiene ingresos por renta de las propiedades de inversión, ingresos por renta fija y variable que se reconocen conforme se devengan. Dichos ingresos se presentan en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultado integral.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Anticipos de clientes

Esta partida representa el monto de los recursos monetarios recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que está en proceso de cumplir los requisitos exigidos para su adquisición y traslado de dominio, y que se realizan en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente, lo cual ocurre cuando el inmueble se escritura a su nombre. Esta partida incluye también los pagos efectuados por clientes para liquidar el valor total de sus viviendas o terrenos, los cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

Provisiones de pasivos

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

El monto reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando se valúa una provisión utilizando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros es el valor presente de esos flujos de efectivo (en donde el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

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

Las provisiones por reestructuración sólo se reconocen cuando los criterios de reconocimiento de provisiones se cumplen. La Compañía tiene una obligación implícita, cuando se identifica en un plan formal y detallado, la actividad o parte de la Compañía en cuestión, la ubicación y el número de trabajadores afectados, una estimación detallada de los costos asociados y una línea de tiempo apropiada. Adicionalmente los trabajadores afectados deberán haber sido notificados de las características principales del plan.

Provisión de garantías

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

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

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

Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones adquiridas en periodos anteriores con entidades gubernamentales locales por la construcción de diversas obras de infraestructura pendientes de realizar que beneficiaran a desarrollos habitacionales previamente construidos y vendidos.

Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados, al momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción de fraccionamiento, con entidades gubernamentales locales como estados, municipios, organismos de agua, etc. y son exigibles a partir de que se venden las viviendas edificadas del fraccionamiento autorizado. Estas obras de infraestructura incluyen obras de semaforización, construcción de vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., las cuales tan pronto se realicen permitirán finalizar el proceso de municipalización del fraccionamiento, liberando a la Compañía de esta obligación.

La provisión de infraestructura pendiente de realizar representa los costos que se estima incurrirá la Compañía para realizar las obras comprometidas en periodos anteriores con entidades gubernamentales locales, la cual se reconoce en el momento que concluye la venta de las viviendas del fraccionamiento autorizado y se dan de baja conforme se construyan las obras pendientes.

Gastos de regularización de terrenos

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

Impuestos a la utilidad

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

La administración 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 la cantidad más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

Impuesto a la utilidad causado

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo periodo. El impuesto a la utilidad causado a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales aplicable a las compañías que tienen establecimientos y/o realizan operaciones en nuestro país, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros. Los efectos inflacionarios, penalizaciones y recargos de ejercicios fiscales de años anteriores se reconocen en otros gastos y otros ingresos conforme se establece en la NIC 37, *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, ya que los mismos no forman parte integral del impuesto a la utilidad del ejercicio.

Impuestos diferidos

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

El impuesto diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros y que se espera serán aplicables cuando las diferencias temporales se reviertan.

No se reconoce el impuesto a la utilidad diferido de las siguientes diferencias temporales:

- Las que surgen del reconocimiento inicial de activos o pasivos en transacciones distintas a adquisiciones de negocios y que no afectan resultados contables o fiscales.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Las relacionadas a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y en asociadas en la medida que sea probable que no se reviertan en el futuro previsible.
- Las que surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando la tasa fiscal que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas y leyes fiscales que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas, para ejercicios fiscales futuros, al final del periodo sobre el que se informa.

Los saldos de impuestos a las utilidades activos y pasivos se compensan sólo cuando existe un derecho legal a compensar los impuestos causados activos contra los pasivos y son relativos a la misma autoridad fiscal, o si son distintas entidades fiscales, se tiene la intención de liquidarlos sobre bases netas o los activos y pasivos se realizarán de forma simultánea.

Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos - Prima de antigüedad

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

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios posteriores al empleo por el cual la Compañía tiene la obligación de proporcionar en el futuro los beneficios acordados a colaboradores actuales y pasados.

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, tiene la obligación de reconocer una provisión por su costo, cuando se obtenga utilidad fiscal, se tenga una obligación presente legal o asumida de realizar el pago como resultado de eventos pasados y se pueda estimar confiablemente. La PTU se registra en los resultados del año en que se causa como parte del rubro de gastos de administración y venta.

Beneficios a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. La Compañía reconoce un pasivo por beneficios que corresponden a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales, bonos a corto plazo y licencia por enfermedad, en el periodo en que se reciben los servicios relacionados.

Beneficios por terminación

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

Cualquier obligación por terminación de la relación laboral se reconoce al momento que la Compañía ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que involucre el pago de los beneficios por terminación.

Ingresos

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

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

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

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

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

Venta de vivienda

Los ingresos por venta de vivienda son reconocidos en el estado de resultados consolidado cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con clientes, lo cual en esencia ocurre cuando el control de la vivienda es transferido al cliente. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido totalmente construida, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de propiedad y la vivienda ha sido entregada y recibida por el cliente. Todos los

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

elementos del precio de la transacción se asignan a una sola obligación de desempeño la cual se satisface en un momento determinado. Cuando la Compañía recibe alguna contraprestación por parte de algún cliente y las obligaciones de desempeño no han sido satisfechas en su totalidad, dicha contraprestación es reconocida como un pasivo, el cual se valúa por el monto de la contraprestación recibida.

Venta de terrenos

Los ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales se reconocen en resultados cuando las obligaciones de desempeño se han satisfecho, lo cual ocurre cuando se transfiere el título de propiedad al cliente y el resto de las condiciones del contrato se han cumplido.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleado el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Costos por préstamos capitalizables

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

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

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses están compuestos de intereses derivados de inversiones a corto plazo, los cuales se reconocen conforme se devengan; cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Asimismo, cuando un activo financiero se valúa a costo amortizado mediante la aplicación del método de interés efectivo para calcular los intereses implícitos y su distribución, estos intereses son reconocidos en este rubro.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses están compuestos por los intereses sobre préstamos o financiamientos devengados y cuando sea aplicable, por los intereses reconocidos por la valuación de los pasivos financieros a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 19 se muestra la

posición monetaria en moneda extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción (“UPA”) básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias.

La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias de la Compañía entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. Debido a que no existen efectos dilutivos, la utilidad básica por acción y la diluida es la misma.

Información financiera por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones de operación. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía, partidas directamente atribuibles a cada segmento, así como también información que pueda ser asignada a cada segmento sobre una base razonable.

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

Instrumentos financieros no derivados

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

Activos financieros

Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en el momento en que se originan. El resto de los activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros inicialmente son valuados a su valor razonable.

Clasificación y medición posterior

Todos los activos financieros reconocidos por la Compañía se valúan posteriormente, ya sea a su costo amortizado o a su valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Activos financieros a su costo amortizado

Los activos financieros de la Compañía que cumplan las siguientes dos condiciones y no estén designados a su valor razonable con cambios en resultados, se miden a su costo amortizado y se clasifican como “mantenidos para cobro”:

- a) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para

obtener los flujos de efectivo contractuales.

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

Los activos financieros que no se clasifican como “mantenidos para cobro” se clasifican como activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que tengan la característica de mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual se reconoció inicialmente ajustado por las pérdidas por deterioro del activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de tasas de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe reconocido inicialmente y el valor de reembolso en el vencimiento.

Los productos financieros, fluctuaciones cambiarias y pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocida en resultados tan pronto ocurren.

Tasa de interés efectiva (TIR)

El método de tasas de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero para asignar (reconocer) el ingreso o gasto por interés durante la vida esperada del instrumento financiero.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo futuros por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o cuando sea adecuado en un período más corto, con el importe neto en libros del activo financiero.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas (PCE) por sus activos financieros medidos a costo amortizado y otros activos contractuales.

La Compañía mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, ya sea que tenga o no un componente financiero significativo. La Compañía aplica este criterio tanto a sus cuentas por cobrar como a sus otros activos contractuales, de manera conjunta o separada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costos o esfuerzos desproporcionados, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye información cualitativa y cuantitativa, así como análisis basados en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación de crédito informada e información prospectiva.

Las pérdidas por deterioro son una estimación de la probabilidad ponderada de las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del instrumento financiero. El importe de pérdida por deterioro se mide como el valor presente de cualquier falta de liquidez (la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que le corresponden a la Compañía y los flujos de efectivo que la

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

administración espera recibir).

La Compañía utiliza un modelo simplificado, que se basa en una matriz de provisiones, para determinar las pérdidas crediticias esperadas de sus instrumentos financieros no derivados.

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

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que esta tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna) y cuando el activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

La pérdida por deterioro de un activo financiero se deduce del monto bruto del instrumento financiero y se presenta en el estado de resultados en el rubro de gastos de venta y administración.

Bajas

Un activo financiero (o, según corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) da lugar a una baja en cuentas cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado; o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos completamente sin demoras a un tercero bajo un acuerdo de transferencia ya sea que (a) la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o (b) la Compañía no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero haya transferido el control del activo.

Compensación de saldos de instrumentos financieros no derivados

Se requiere que los saldos de activos financieros sean compensados contra pasivos financieros y el monto neto sea reportado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si la Compañía:

- Actualmente conserva un derecho legal ejecutable de compensar montos reconocidos; y
- Pretenda liquidar de manera neta, o realice los activos y liquide los pasivos simultáneamente.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero y se valúan a valor razonable.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clasificación y medición posterior

Los pasivos financieros reconocidos por la Compañía se valúan posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa efectiva.

La compañía clasifica como pasivos financieros los préstamos y créditos bancarios, proveedores y cuentas por pagar. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados consolidado a través del proceso de amortización del método de interés efectivo. La amortización del método de interés efectivo se incluye en el gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

Bajas

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación es liquidada, cancelada o expira. Cuando un pasivo financiero preexistente es reemplazado por otros del mismo beneficiario con términos sustancialmente diferentes, o los términos los términos del pasivo son sustancialmente modificados, dicho intercambio o modificación es tratado como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos es reconocida en el estado de resultados.

Compensaciones

Activos y pasivos financieros son compensados y el importe neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera si existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y hay intenciones de liquidar sobre bases netas o de realizar el pasivo con los beneficios derivados de la realización del activo.

Clasificaciones contables y valor razonable

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

31 de diciembre de 2023	Nota	Valor en libros				Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	21,632			21,632	-	-	21,632	21,632
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	-	68,198		68,198	-		68,198	68,198
		21,632	68,198	-	89,830	-	-	89,830	89,830
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Créditos simples	10	-	-	(229,434)	(229,434)	-	-	(229,434)	(229,434)
Documentos por pagar	11			(7,516)	(7,516)			(7,516)	(7,516)
Total		-	-	(236,950)	(236,950)	-	-	(236,950)	(236,950)

Administración del riesgo financiero

Gestión de riesgo financiero

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

En esta nota se presenta la información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos indicados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la mediación y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la exposición de riesgo de crédito de la Compañía se concentra en los siguientes rubros de los estados financieros:

	2023	2022
Equivalentes de efectivo	\$ 21,632	\$ 17,999
Cuentas por cobrar a clientes y otras	68,198	151,306
cuentas por cobrar	<u>\$ 89,830</u>	<u>\$ 169,305</u>

Cuentas por cobrar a clientes

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

Las pérdidas por deterioro se calculan bajo un modelo de pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida de la cuenta por cobrar. Las cuentas por cobrar de la Compañía, por lo general, son a un plazo menor a un año por lo que se definió un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía mide las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a un monto igual a la pérdida de crédito esperada para toda la vida del instrumento, ya sea que tenga o no un componente financiero significativo. (Ver Nota 2.3)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el análisis de las cuentas cobrar de la Compañía es como sigue:

	2023	2022
Cientes por vivienda	\$ 5,150	\$ 13,784
Cientes por terrenos	68,769	165,923
Otras cuentas por cobrar	478	664
	<u>\$ 74,397</u>	<u>\$ 180,371</u>

Ninguno de los clientes con los que se han efectuado transacciones a plazos mayores de doce meses han presentado retrasos en sus pagos ni ha sido necesario reconocer ninguna pérdida por deterioro con relación a sus saldos.

El cliente más significativo de la Compañía representa el 53% del valor en libros de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 (83% en 2022). Este cliente no tiene historial de comportamiento crediticio negativo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la antigüedad de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es la siguiente:

	2023	2022
Cartera vigente	\$ 68,198	\$ 151,306
Cartera vencida + 90	6,199	29,065
Total cartera	74,397	180,371
Perdida crediticia esperada	(6,199)	(29,065)
Total Clientes	<u>\$ 69,198</u>	<u>\$ 151,306</u>

Inversiones de corto plazo en valores

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por \$ 21,632 y \$ 17,999, respectivamente. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en bancos e instituciones financieras calificadas como AA y AAA de acuerdo con la escala nacional como emisoras de deuda a largo plazo.

Riesgo de liquidez

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

La Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, esto excluye el probable impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales.

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como otros activos, tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. La capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, no así la posibilidad de utilizar estos inventarios como medio para extinguir obligaciones a través de su dación en pago. Las características de ubicación, orientación, topografía y accesibilidad a infraestructura de los inventarios inmobiliarios les permiten ser un medio de pago importante para la

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

liquidación de pasivos.

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

Exposición al riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2023 los pasivos financieros no derivados de la Compañía y su plazo de vencimiento eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 229,434	\$ -	\$ 229,434
Proveedores para la construcción	9,603	-	9,603
Cuentas por pagar	275,579	-	275,579
	\$ 514,616	\$ -	\$ 514,616

Los pasivos bancarios que se muestran en el cuadro anterior serán pagados con inventarios inmobiliarios y cualquier diferencia será pagada con acciones de la Compañía, según se establece en la sentencia de concurso mercantil.

Al 31 de diciembre de 2022 los pasivos financieros no derivados de la Compañía y su plazo de vencimiento eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 229,434	\$ -	\$ 229,434
Proveedores para la construcción	9,453	-	9,453
Cuentas por pagar	347,528	-	347,528
	\$ 586,415	\$ -	\$ 586,415

Riesgo de mercado

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devenguen intereses a tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no tiene pasivos financieros que devenguen intereses a tasa variable.

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

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

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

Administración del capital

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

nuevas acciones.

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

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

a) Razón de capital ajustado por deuda:

La Compañía monitorea la razón financiera de capital ajustado sobre la deuda con costo. Esta razón resulta de dividir la deuda neta entre el capital contable. A su vez, la deuda neta se define como el total de la deuda financiera a corto y largo plazo en el estado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo, en este cálculo no se consideran los préstamos bancarios, debido a que la sentencia de concurso mercantil establece que estos pasivos no generan intereses, y serán cubiertos con inventarios inmobiliarios y cualquier diferencia será pagada con acciones.

La razón financiera de capital ajustado por deuda al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se calcula con la tabla siguiente:

	2023	2022
Deuda con costo financiero por préstamos:		
Pasivos bancarios (*)	-	229,434
Documentos por pagar	7,350	
Intereses por pagar	166	-
	7,516	229,434
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,632	17,999
Deuda neta	-	211,435
Total del capital contable	344,786	284,167
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	-	0.74x
Ratio objetivo	3.00x –4.00x	3.00x –4.00x

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 son superiores a la deuda con costo financiero por préstamos.

(*) En 2022 no hubo generación de intereses en los préstamos derivados del concurso mercantil, debido a que se establece en la sentencia de concurso mercantil.

b) Razón de cobertura de intereses:

	2023	2022
Utilidad (pérdida) de operación	51,566	83,885
Más (menos):		
Depreciación y amortización	-	-
	51,566	83,885
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento, Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	(44,102)	19,202

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Intereses devengados:		
Registrados en resultados	1,357	-
Capitalizados	-	-
Intereses devengados totales	1,357	-
Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses devengados)	-	-
Ratio mínimo	2.50	2.50

Modificaciones a pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2024 entran en vigor las siguientes modificaciones a las NIIF:

Modificación a la NIC 1, Presentación de estados financieros – Pasivos no corrientes con condiciones pactadas

Estas modificaciones aclaran como el cumplimiento de las condiciones pactadas por una entidad para liquidar un pasivo después de la fecha de reporte y en los doce meses posteriores afectan la clasificación de este pasivo.

Las condiciones pactadas que una entidad debe cumplir en la fecha de reporte o antes afectan su clasificación como corriente o no corriente, incluso si estas condiciones pactadas solo se evalúan después de la fecha de reporte de la entidad.

Modificación a la NIIF 16, Arrendamientos -Arrendamientos con opción de venta y arrendamiento posterior

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción en la cual una entidad primero vende un activo y posteriormente arrienda el mismo activo al nuevo propietario por un período de tiempo. La NIIF 16, Arrendamientos incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no se había especificado cómo medir la transacción con posterioridad a esa fecha.

Las modificaciones a esta norma establecen las guías que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene.

Estas modificaciones no cambiarán la contabilización de los arrendamientos que no sean los que surjan en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La Compañía considera que las anteriores modificaciones a las NIIF no tendrán impacto a esta fecha en sus estados financieros.

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

Impuestos por pagar

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Impuestos federales y estatales	\$ 13,279	\$ 14,284
Contribuciones de seguridad social	768	656
	\$ 14,047	\$ 14,940

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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Proveedores para la construcción	\$ 9,603	\$ 9,453
Cuentas por pagar	275,579	347,528
	\$ 285,182	\$ 356,981

Cuentas por pagar

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Honorarios	\$ 106,247	\$ 124,061
Acreedores diversos (1)	99,843	162,944
Otras cuentas por pagar (2)	57,151	49,468
Impuesto al valor agregado no cobrado	12,338	11,055
	\$ 275,579	\$ 347,528

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 51,809 y \$ 92,165 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(2) Esta partida incluye aportaciones pendientes de pago relacionadas con negocios conjuntos por un monto de \$ 33,719 y \$ 33,666 al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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, el mismo acreedor otorgó una línea de crédito adicional por \$ 5 millones, con una tasa de intereses fija anual del 21.9%. Al 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago de estas líneas de crédito asciende a \$ 7,516.

Intereses devengados y pagados

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados por \$ 1,357 y pagó intereses de \$ 1,191.

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 a clientes y otras, neto

Integración y características

Las cuentas por cobrar a clientes y otras, neto se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cientes por vivienda	\$ 5,150	\$ 13,784
Cientes por terrenos	68,769	165,923
Otras cuentas por cobrar	478	664

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	74,397	180,371
Estimación de pérdida crediticia esperada	(6,199)	(29,065)
	\$ 68,198	\$ 151,306
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	(26,842)
Cuentas por a clientes y otras a corto plazo	\$ 68,198	\$ 124,464

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

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 31 de diciembre de 2023, no existen cuentas con vencimiento superior a doce meses.

La Compañía edifica y vende vivienda de interés social y media a través de la banca comercial y del Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). Asimismo, vende terrenos a clientes quienes financian su compra a través de financiamientos proveídos por el sector financiero.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre 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 a 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, son como siguen:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo al inicio del año	\$ 29,065	\$ 22,789
Incrementos con cargo a gastos	-	6,340
Aplicaciones y cancelaciones	(22,866)	(64)
Saldo al final del año	\$ 6,199	\$ 29,065

Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el análisis de la antigüedad de saldos pendientes de cobro a clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Antigüedad de saldos	Tasa promedio ponderada de pérdida	Cuenta por cobrar	Estimación para cuentas incobrables
Corriente	- %	68,198	-
Más de 90 días	100%	6,199	(6,199)
		\$ 74,397	\$ (6,199)

La tasa promedio ponderada de pérdida se basa en la experiencia de los últimos 3 años.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Información de políticas contables materiales

A continuación, se resumen las políticas contables materiales, las cuales han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto donde se indica lo contrario:

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias sobre las que tiene control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados considerando 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.

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.

Específicamente, la Compañía controla una entidad participada si y sólo si, la Compañía tiene:

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

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

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

La Compañía reevaluará 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 se incluyen en los estados financieros consolidados a partir de la fecha en que la Compañía obtiene el control hasta la fecha en que la Compañía 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 en su totalidad en la consolidación.

Clave de Cotización: **URBI**Trimestre: **4** Año: **2023****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Un cambio en la participación de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria por venta, da de baja los activos y pasivos de la subsidiaria, da de baja el valor en libros de cualquier participación no controladora, reconoce el valor razonable de la contraprestación recibida y reconoce cualquier utilidad o pérdida en resultados. Los resultados de las subsidiarias vendidas en el año se incluyen en el estado consolidado de resultados, hasta su fecha efectiva de venta.

Durante el año 2023 se perdió el control de tres afiliadas no estratégicas denominadas Constructora Cinarly, S.A. de C.V., Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V. y Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., las cuales fueron vendidas por un monto de \$10,563, \$7,922 y \$17,000, respectivamente. En el caso de Areva, esta entidad fue vendida a un plazo de 24 meses, importe que será reconocido como ingreso para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 31 de diciembre de 2023 se reconocieron ingresos por \$ 25,585.

Las subsidiarias incluidas en los estados financieros consolidados adjuntos y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Porcentaje de participación
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%

Las principales actividades de las subsidiarias son:

(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.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos, 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.

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

Número de fideicomiso	Ciudad	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

Los saldos y operaciones entre subsidiarias y/o entidades participadas que se consolidan se eliminan para efectos de la consolidación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y en consideración a sus características adicionales se clasifican como parte del activo no circulante.

Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Los inventarios inmobiliarios clasificados a largo plazo son transferidos al activo circulante como terrenos en proceso de desarrollo, cuando comienza su desarrollo de acuerdo con los planes operativos de venta, siempre que las viviendas en proceso de construcción, se espere sean comercializadas en un periodo no mayor a doce meses. Cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de terrenos, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro de pagos anticipados y atendiendo a la fecha en la que espera que los terrenos entren en fase de desarrollo se clasifican a corto o largo plazo.

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la NIC 23, *Costo por préstamos*. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se capitalizaron intereses.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos, venderlos o utilizarlos para el pago de pasivos en su ciclo normal de operaciones y/o dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones como el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios para determinar su valor razonable, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran en esta evaluación son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Asimismo, se reconoce una reserva de valuación cuando pierde el control de sus inventarios por invasiones o embargos.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja del inventario hayan dejado de existir, o cuando exista una clara evidencia de un incremento en el valor neto de realización como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas, según lo indicado en la NIC 2, *Inventarios*, la Compañía revierte el importe de la baja en valor registrada con anterioridad. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía reconoció reversas de rebajas de valor de inventario y reservas de valuación por \$ 189,306 y \$ 53,886, respectivamente (ver Nota 7).

Pagos anticipados

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas, plusvalía o amabas y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Posterior a su reconocimiento inicial se valúan de acuerdo con el modelo del costo.

Se realizarán transferencias a, o de, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso y exista evidencia de este cambio.

Las propiedades de inversión se darán de baja al momento de su disposición o cuando sean retiradas permanentemente de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición. Cualquier pérdida o ganancia resultante del retiro o disposición de la propiedad de inversión (diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libro del activo) se reconocerá en los resultados del periodo en que tenga lugar el retiro o la disposición.

Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, maquinaria y equipo se resumen como sigue:

	Años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no reconoció deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

Evaluación de activos de larga duración

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

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

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

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

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

Arrendamientos

La Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento a la fecha de inicio del contrato. Esta evaluación requiere de juicio respecto a si implica el uso de un activo específico, o si la Compañía obtiene substancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo y si la Compañía tiene el derecho de administrar el uso del activo.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía como arrendatario

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha en que se toma posesión del bien arrendado. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo de arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes, más los costos directos iniciales incurridos, menos los incentivos de arrendamiento recibidos aplicables.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del período de vida útil del activo por derecho de uso o el final del plazo de arrendamiento, lo que sea más corto. Las vidas útiles estimadas de los activos de derecho de uso se determinan sobre la misma base que las de propiedades y equipos. Además, el activo por el derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si las hubiera, y se ajusta para ciertas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos pendientes a la fecha de inicio del arrendamiento y se descuentan utilizando la tasa de interés incremental de la Compañía.

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

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

La Compañía no reconoce un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para aquellos acuerdos de corto plazo con un periodo contractual de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, principalmente equipos de tecnología de información utilizados por los empleados, tales como: computadoras portátiles y de escritorio, impresoras, equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía arrienda principalmente equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. Estos contratos de arrendamiento tienen una duración de doce meses o menos.

La Compañía como arrendador

La Compañía obtiene ingresos por renta de las propiedades de inversión, ingresos por renta fija y variable que se reconocen conforme se devengan. Dichos ingresos se presentan en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultado integral.

Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento

relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Anticipos de clientes

Esta partida representa el monto de los recursos monetarios recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que está en proceso de cumplir los requisitos exigidos para su adquisición y traslado de dominio, y que se realizan en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente, lo cual ocurre cuando el inmueble se escritura a su nombre. Esta partida incluye también los pagos efectuados por clientes para liquidar el valor total de sus viviendas o terrenos, los cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

Provisiones de pasivos

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

El monto reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando se valúa una provisión utilizando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros es el valor presente de esos flujos de efectivo (en donde el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

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

Las provisiones por reestructuración sólo se reconocen cuando los criterios de reconocimiento de provisiones se cumplen. La Compañía tiene una obligación implícita, cuando se identifica en un plan formal y detallado, la actividad o parte de la Compañía en cuestión, la ubicación y el número de trabajadores afectados, una estimación detallada de los costos asociados y una línea de tiempo apropiada. Adicionalmente los trabajadores afectados deberán haber sido notificados de las características principales del plan.

Provisión de garantías

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, la cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

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

Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones adquiridas en periodos anteriores con entidades gubernamentales locales por la construcción de diversas obras de infraestructura pendientes de realizar que beneficiaran a desarrollos habitacionales previamente construidos y vendidos.

Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados, al momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción de fraccionamiento, con entidades gubernamentales locales como estados, municipios, organismos de agua, etc. y son exigibles a partir de que se venden las viviendas edificadas del fraccionamiento autorizado. Estas obras de infraestructura incluyen obras de semaforización, construcción de vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., las cuales tan pronto se realicen permitirán finalizar el proceso de municipalización del fraccionamiento, liberando a la Compañía de esta obligación.

La provisión de infraestructura pendiente de realizar representa los costos que se estima incurrirá la Compañía para realizar las obras comprometidas en periodos anteriores con entidades gubernamentales locales, la cual se reconoce en el momento que concluye la venta de las viviendas del fraccionamiento autorizado y se dan de baja conforme se construyan las obras pendientes.

Gastos de regularización de terrenos

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

Impuestos a la utilidad

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

La administración 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 la cantidad más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

Impuesto a la utilidad causado

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo periodo. El impuesto a la utilidad causado a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fiscales aplicable a las compañías que tienen establecimientos y/o realizan operaciones en nuestro país, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros. Los efectos inflacionarios, penalizaciones y recargos de ejercicios fiscales de años anteriores se reconocen en otros gastos y otros ingresos conforme se establece en la NIC 37, *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, ya que los mismos no forman parte integral del impuesto a la utilidad del ejercicio.

Impuestos diferidos

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

El impuesto diferido se determina utilizando las tasas y leyes fiscales que han sido promulgadas a la fecha de los estados financieros y que se espera serán aplicables cuando las diferencias temporales se reviertan.

No se reconoce el impuesto a la utilidad diferido de las siguientes diferencias temporales:

- Las que surgen del reconocimiento inicial de activos o pasivos en transacciones distintas a adquisiciones de negocios y que no afectan resultados contables o fiscales.
- Las relacionadas a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y en asociadas en la medida que sea probable que no se reviertan en el futuro previsible.
- Las que surgen del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando la tasa fiscal que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas y leyes fiscales que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas, para ejercicios fiscales futuros, al final del periodo sobre el que se informa.

Los saldos de impuestos a las utilidades activos y pasivos se compensan sólo cuando existe un derecho legal a compensar los impuestos causados activos contra los pasivos y son relativos a la misma autoridad fiscal, o si son distintas entidades fiscales, se tiene la intención de liquidarlos sobre bases netas o los activos y pasivos se realizarán de forma simultánea.

Beneficios a los empleados

Planes de beneficios definidos - Prima de antigüedad

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

Un plan de beneficios definidos es un plan de beneficios posteriores al empleo por el cual la Compañía tiene la obligación de proporcionar en el futuro los beneficios acordados a colaboradores actuales y pasados.

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

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, tiene la obligación de reconocer una provisión por su costo, cuando se obtenga utilidad fiscal, se tenga una obligación presente legal o asumida de realizar el pago como resultado de eventos pasados y se pueda estimar confiablemente. La PTU se registra en los resultados del año en que se causa como parte del rubro de gastos de administración y venta.

Beneficios a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. La Compañía reconoce un pasivo por beneficios que corresponden a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales, bonos a corto plazo y licencia por enfermedad, en el periodo en que se reciben los servicios relacionados.

Beneficios por terminación

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

Cualquier obligación por terminación de la relación laboral se reconoce al momento que la Compañía ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que involucre el pago de los beneficios por terminación.

Ingresos

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

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

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

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

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

Venta de vivienda

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

Venta de terrenos

Los ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales se reconocen en resultados cuando las obligaciones de desempeño se han satisfecho, lo cual ocurre cuando se transfiere el título de propiedad al cliente y el resto de las condiciones del contrato se han cumplido.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleado el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Costos por préstamos capitalizables

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son considerados como parte del costo del activo. El

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

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

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses están compuestos de intereses derivados de inversiones a corto plazo, los cuales se reconocen conforme se devengan; cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Asimismo, cuando un activo financiero se valúe a costo amortizado mediante la aplicación del método de interés efectivo para calcular los intereses implícitos y su distribución, estos intereses son reconocidos en este rubro.

Gasto por intereses

Los gastos por intereses están compuestos por los intereses sobre préstamos o financiamientos devengados y cuando sea aplicable, por los intereses reconocidos por la valuación de los pasivos financieros a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 19 se muestra la posición monetaria en moneda extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción ("UPA") básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias.

La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias de la Compañía entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. Debido a que no existen efectos dilutivos, la utilidad básica por acción y la diluida es la misma.

Información financiera por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones de operación. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía, partidas directamente atribuibles a cada segmento, así como también información que pueda ser asignada a cada segmento sobre una base razonable.

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

Instrumentos financieros no derivados

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

financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Activos financieros

Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en el momento en que se originan. El resto de los activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros inicialmente son valuados a su valor razonable.

Clasificación y medición posterior

Todos los activos financieros reconocidos por la Compañía se valúan posteriormente, ya sea a su costo amortizado o a su valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Activos financieros a su costo amortizado

Los activos financieros de la Compañía que cumplan las siguientes dos condiciones y no estén designados a su valor razonable con cambios en resultados, se miden a su costo amortizado y se clasifican como “mantenidos para cobro”:

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

Los activos financieros que no se clasifican como “mantenidos para cobro” se clasifican como activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que tengan la característica de mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

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

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual se reconoció inicialmente ajustado por las pérdidas por deterioro del activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada, calculada con el método de tasas de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe reconocido inicialmente y el valor de reembolso en el vencimiento.

Los productos financieros, fluctuaciones cambiarias y pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocida en resultados tan pronto ocurren.

Tasa de interés efectiva (TIR)

El método de tasas de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o pasivo financiero para asignar (reconocer) el ingreso o gasto por interés durante la vida esperada del instrumento financiero.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo futuros por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o cuando sea adecuado en un período más corto, con el importe neto en libros del activo financiero.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas (PCE) por sus activos financieros medidos a costo amortizado y otros activos contractuales.

La Compañía mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, ya sea que tenga o no un componente financiero significativo. La Compañía aplica este criterio tanto a sus cuentas por cobrar como a sus otros activos contractuales, de manera conjunta o separada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costos o esfuerzos desproporcionados, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye información cualitativa y cuantitativa, así como análisis basados en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación de crédito informada e información prospectiva.

Las pérdidas por deterioro son una estimación de la probabilidad ponderada de las pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del instrumento financiero. El importe de pérdida por deterioro se mide como el valor presente de cualquier falta de liquidez (la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que le corresponden a la Compañía y los flujos de efectivo que la administración espera recibir).

La Compañía utiliza un modelo simplificado, que se basa en una matriz de provisiones, para determinar las pérdidas crediticias esperadas de sus instrumentos financieros no derivados.

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

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que esta tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna) y cuando el activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

La pérdida por deterioro de un activo financiero se deduce del monto bruto del instrumento financiero y se presenta en el estado de resultados en el rubro de gastos de venta y administración.

Bajas

Un activo financiero (o, según corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

da lugar a una baja en cuentas cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado; o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos completamente sin demoras a un tercero bajo un acuerdo de transferencia ya sea que (a) la Compañía haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o (b) la Compañía no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero haya transferido el control del activo.

Compensación de saldos de instrumentos financieros no derivados

Se requiere que los saldos de activos financieros sean compensados contra pasivos financieros y el monto neto sea reportado en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si la Compañía:

- Actualmente conserva un derecho legal ejecutable de compensar montos reconocidos; y
- Pretenda liquidar de manera neta, o realice los activos y liquide los pasivos simultáneamente.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero y se valúan a valor razonable.

Clasificación y medición posterior

Los pasivos financieros reconocidos por la Compañía se valúan posteriormente a costo amortizado usando el método de tasa efectiva.

La compañía clasifica como pasivos financieros los préstamos y créditos bancarios, proveedores y cuentas por pagar. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados consolidado a través del proceso de amortización del método de interés efectivo. La amortización del método de interés efectivo se incluye en el gasto financiero en el estado consolidado de resultados.

Bajas

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación es liquidada, cancelada o expira. Cuando un pasivo financiero preexistente es reemplazado por otros del mismo beneficiario con términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo son sustancialmente modificados, dicho intercambio o modificación es tratado como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos es reconocida en el estado de resultados.

Compensaciones

Activos y pasivos financieros son compensados y el importe neto es reportado en el estado consolidado de situación financiera si existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y hay intenciones de liquidar sobre bases netas o de realizar el pasivo con los beneficios derivados de la realización del activo.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clasificaciones contables y valor razonable

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

31 de diciembre de 2023	Nota	Valor en libros				Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	21,632			21,632	-	-	21,632	21,632
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	-	68,198		68,198	-		68,198	68,198
		21,632	68,198	-	89,830	-	-	89,830	89,830
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Créditos simples	10	-	-	(229,434)	(229,434)	-	-	(229,434)	(229,434)
Documentos por pagar	11			(7,516)	(7,516)			(7,516)	(7,516)
Total		-	-	(236,950)	(236,950)	-	-	(236,950)	(236,950)

Administración del riesgo financiero

Gestión de riesgo financiero

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

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

En esta nota se presenta la información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos indicados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la mediación y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la exposición de riesgo de crédito de la Compañía se concentra en los siguientes rubros de los

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

estados financieros:

	2023	2022
Equivalentes de efectivo	\$ 21,632	\$ 17,999
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	68,198	151,306
	<u>\$ 89,830</u>	<u>\$ 169,305</u>

Cuentas por cobrar a clientes

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

Las pérdidas por deterioro se calculan bajo un modelo de pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida de la cuenta por cobrar. Las cuentas por cobrar de la Compañía, por lo general, son a un plazo menor a un año por lo que se definió un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía mide las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a un monto igual a la pérdida de crédito esperada para toda la vida del instrumento, ya sea que tenga o no un componente financiero significativo. (Ver Nota 2.3)

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el análisis de las cuentas cobrar de la Compañía es como sigue:

	2023	2022
Cientes por vivienda	\$ 5,150	\$ 13,784
Cientes por terrenos	68,769	165,923
Otras cuentas por cobrar	478	664
	<u>\$ 74,397</u>	<u>\$ 180,371</u>

Ninguno de los clientes con los que se han efectuado transacciones a plazos mayores de doce meses han presentado retrasos en sus pagos ni ha sido necesario reconocer ninguna pérdida por deterioro con relación a sus saldos.

El cliente más significativo de la Compañía representa el 53% del valor en libros de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 (83% en 2022). Este cliente no tiene historial de comportamiento crediticio negativo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la antigüedad de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es la siguiente:

	2023	2022
Cartera vigente	\$ 68,198	\$ 151,306
Cartera vencida + 90	6,199	29,065
Total cartera	74,397	180,371
Perdida crediticia esperada	<u>(6,199)</u>	<u>(29,065)</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total Clientes

\$	69,198	\$	151,306
----	--------	----	---------

Inversiones de corto plazo en valores

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por \$ 21,632 y \$ 17,999, respectivamente. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos en bancos e instituciones financieras calificadas como AA y AAA de acuerdo con la escala nacional como emisoras de deuda a largo plazo.

Riesgo de liquidez

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

La Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, esto excluye el probable impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales.

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como otros activos, tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. La capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, no así la posibilidad de utilizar estos inventarios como medio para extinguir obligaciones a través de su dación en pago. Las características de ubicación, orientación, topografía y accesibilidad a infraestructura de los inventarios inmobiliarios les permiten ser un medio de pago importante para la liquidación de pasivos.

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

Exposición al riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2023 los pasivos financieros no derivados de la Compañía y su plazo de vencimiento eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 229,434	\$ -	\$ 229,434
Proveedores para la construcción	9,603	-	9,603
Cuentas por pagar	275,579	-	275,579
	\$ 514,616	\$ -	\$ 514,616

Los pasivos bancarios que se muestran en el cuadro anterior serán pagados con inventarios inmobiliarios y cualquier diferencia será pagada con acciones de la Compañía, según se establece en la sentencia de concurso mercantil.

Al 31 de diciembre de 2022 los pasivos financieros no derivados de la Compañía y su plazo de vencimiento eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
--	--------------------	---------------	-------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos bancarios	\$	229,434	\$	-	\$	229,434
Proveedores para la construcción		9,453		-		9,453
Cuentas por pagar		347,528		-		347,528
	\$	586,415	\$	-	\$	586,415

Riesgo de mercado

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devenguen intereses a tasa variable.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no tiene pasivos financieros que devenguen intereses a tasa variable.

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

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

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

Administración del capital

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

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

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

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

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

a) Razón de capital ajustado por deuda:

La Compañía monitorea la razón financiera de capital ajustado sobre la deuda con costo. Esta razón resulta de dividir la deuda neta entre el capital contable. A su vez, la deuda neta se define como el total de la deuda financiera a corto y largo plazo en el estado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo, en este cálculo no se consideran los préstamos bancarios, debido a que la sentencia de concurso mercantil establece que estos pasivos no generan intereses, y serán cubiertos con inventarios inmobiliarios y cualquier diferencia será pagada con acciones.

La razón financiera de capital ajustado por deuda al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se calcula con la tabla siguiente:

	2023	2022
Deuda con costo financiero por préstamos:		

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos bancarios (*)	-	229,434
Documentos por pagar	7,350	
Intereses por pagar	166	-
	7,516	229,434
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,632	17,999
Deuda neta	-	211,435
Total del capital contable	344,786	284,167
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	-	0.74x
Ratio objetivo	3.00x –4.00x	3.00x –4.00x

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 son superiores a la deuda con costo financiero por préstamos.

(*) En 2022 no hubo generación de intereses en los préstamos derivados del concurso mercantil, debido a que se establece en la sentencia de concurso mercantil.

b) Razón de cobertura de intereses:

	2023	2022
Utilidad (pérdida) de operación	51,566	83,885
Más (menos):		
Depreciación y amortización	-	-
	51,566	83,885
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento, Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	(44,102)	19,202
Intereses devengados:		
Registrados en resultados	1,357	-
Capitalizados	-	-
Intereses devengados totales	1,357	-
Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses devengados)	-	-
Ratio mínimo	2.50	2.50

Modificaciones a pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero de 2024 entran en vigor las siguientes modificaciones a las NIIF:

Modificación a la NIC 1, Presentación de estados financieros – Pasivos no corrientes con condiciones pactadas

Estas modificaciones aclaran como el cumplimiento de las condiciones pactadas por una entidad para liquidar un pasivo después de la fecha de reporte y en los doce meses posteriores afectan la clasificación de este pasivo.

Las condiciones pactadas que una entidad debe cumplir en la fecha de reporte o antes afectan su clasificación como corriente o no corriente, incluso si estas condiciones pactadas solo se evalúan después de la fecha de reporte de la entidad.

Modificación a la NIIF 16, Arrendamientos -Arrendamientos con opción de venta y arrendamiento posterior

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción en la cual una entidad primero vende un activo y posteriormente arrienda el mismo activo al nuevo propietario por un período de tiempo. La NIIF 16, Arrendamientos incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no se había especificado cómo medir la transacción con posterioridad a esa fecha.

Las modificaciones a esta norma establecen las guías que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene.

Estas modificaciones no cambiarán la contabilización de los arrendamientos que no sean los que surjan en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La Compañía considera que las anteriores modificaciones a las NIIF no tendrán impacto a esta fecha en sus estados financieros.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34**Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]**

No aplica.

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