

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	40
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	44
[800500] Notas - Lista de notas.....	45
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	69
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	72

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

La Compañía ha establecido como objetivo estratégico prioritario preservar valor, cumpliendo cabalmente con sus compromisos y obligaciones. Así, su Plan de Negocio 2024 prioriza atender los procesos legales, controlar las contingencias y proteger el valor de los activos, para estar en condiciones adecuadas de realizar los actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de sus acciones, que así decidan sus accionistas.

La estrategia de la Empresa se ha resumido en 5 líneas para las cuales se han establecido indicadores operativos y financieros anuales. Para cada indicador se cuenta con responsables, descripción de entregables y presupuestos. El control y seguimiento de los avances se realiza utilizando una matriz en la que se definen la prioridades y metas del equipo de dirección. A continuación, se describen las líneas estratégicas de la Compañía:

1. Priorizar la atención de los procesos legales, contingencias y obligaciones derivadas de la operación de la Empresa y del proceso de reestructura financiera,
2. Atender los requerimientos de la Empresa como entidad que cotiza sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y preparar la ejecución de los eventos corporativos, por si son aprobados por 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, además de continuar las gestiones para obtener fuentes de capital de trabajo,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de tierra apta para el desarrollo inmobiliario y de vivienda, que sienten las bases del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa,
5. Implementar un nuevo modelo de negocio que impulse la consolidación de la Empresa como un articulador de proyectos, estableciendo alianzas con desarrolladores inmobiliarios y otros participantes de la industria y optimizando su operación a través de una estructura organizacional compacta y flexible.

Durante el primer trimestre de 2024 (1T24), la Compañía obtuvo ingresos por \$73.4 millones por la venta de proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos. Además, se avanzó en línea con el programa de actividades planeado para alcanzar los indicadores operativos y financieros establecidos como meta para el año en la matriz estratégica de la Empresa.

En este periodo se obtuvo la devolución del pago de lo indebido respecto del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2010 por un importe de \$1,421.6 millones, por lo cual se realizó una sesión extraordinaria del Consejo de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administración de la Empresa donde se informó sobre el planteamiento que se llevará a la asamblea de accionistas para en su caso, aprobar el destino propuesto para dichos recursos.

En este contexto, el 12 de abril se convocó a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Empresa para celebrarse el 29 de abril, la cual contiene un punto en el orden del día que propone el reembolso y cancelación de acciones representativas de la parte variable del capital social, y la consecuente disminución de dicho capital social, a razón de \$111.88 M.N. por cada acción reembolsada.

También se comunicó que con posterioridad al reembolso y dependiendo de los resultados del mismo, se contempla convocar a una asamblea general extraordinaria de accionistas de la Empresa en la que se ponga a consideración de los accionistas la propuesta de solicitar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la cancelación de la inscripción de las acciones representativas del capital social de Urbi en el Registro Nacional de Valores, salvaguardando los intereses del público inversionista y cumpliendo con los requisitos establecidos al respecto en la Ley del Mercado de Valores y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores.

En caso de que se obtuviera la resolución de la Asamblea Extraordinaria para la Cancelación de la Inscripción, adoptada por el voto favorable de los titulares de las acciones de Urbi que representen cuando menos el 95% del capital social suscrito y pagado, la Empresa procedería a realizar la oferta pública de adquisición requerida por la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones, a un precio igual al Precio de Reembolso, es decir, la cantidad de \$111.88 M.N. por acción. Una vez efectuada la Cancelación del Registro se procedería asimismo con la cancelación del listado de las acciones de Urbi en la Bolsa Mexicana de Valores.

El objetivo de esta propuesta es generar ahorros significativos en el gasto relacionado con las actividades y recursos requeridos para mantener el listado de las acciones de la Empresa, lo cual dado las condiciones actuales de la Compañía no genera beneficios materiales. Además, la propuesta brinda un mecanismo transparente y equitativo a todos los accionistas de la Empresa, para que en caso de así decidirlo moneticen sus acciones a un precio significativamente mayor al valor en libros por acción al cierre del 1T24.

En conclusión, durante el 1T24 la Compañía avanzó en la implementación de su Plan de Negocio 2024, dando prioridad a aquellas acciones que le permitan lograr sus objetivos estratégicos, ejecutando, simultáneamente, los procesos corporativos, dentro del marco de la ley y mejores prácticas corporativas, que eventualmente llevarían al desliste de sus acciones, si así lo aprueban los accionistas de la Empresa.

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: 1 Año: 2024

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 V. 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: 1 Año: 2024

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 marzo de 2024, 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 marzo de 2024, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Los terrenos para desarrollo y obra en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2024, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$2,091.8 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de marzo de 2024, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$110.6 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2024 asciende a \$131.3 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La continuidad de la Empresa como negocio en marcha podría verse comprometida.
- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Relaciones más significativas

Clientes

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

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

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

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 3M24 fueron de \$73.4 millones, un incremento del 97.0% en relación al mismo periodo del 2023. El total de los ingresos están asociados con la venta de terrenos.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T24		1T23		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda	\$ -	0.0%	\$ 4,721	12.7%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	73,431	100.0%	32,561	87.3%	125.5%
	Total	\$73,431	100.0%	\$37,282	100.0%	97.0%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Terrenos
Ventas	73,431
Costo de ventas	(41,627)
Utilidad bruta	\$ 31,804

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración

En los 3M24 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$23.2 millones que significó una disminución de \$0.6 millones respecto a los 3M23 (-2.4% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente al incremento en los sueldos del personal para reconocer los efectos de inflación, neto de disminuciones en honorarios, seguros y fianzas y otros impuestos y derechos.

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	15,327	13,954	1,373	09.8%
Honorarios	5,441	6,325	(884)	(14.0%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	372	497	(125)	(25.2%)
Servicios públicos	772	888	(116)	(13.1%)
Seguros y fianzas	165	496	(331)	(66.7%)
Gastos de viaje y traslados	363	329	34	10.3%
Promoción comercial	63	26	37	142.3%
Otros impuestos y derechos	245	635	(390)	(61.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	42	42	-	00.0%
Otros	387	556	(169)	(30.4%)
Gastos ordinarios	23,177	23,748	(571)	(2.4%)
Provisiones y estimaciones	447,572	-	447,572	100.0%
Otras partidas no ordinarias	466,134	6,445	459,689	7,132.5%
Provisiones y partidas no ordinarias	913,706	6,445	907,261	14,077.0%
Total - Gastos generales y de administración	936,883	30,193	906,690	3,003.0%

Asimismo, en los 3M24 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$913.7 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos por honorarios de éxito y la provisión de nuevos juicios y demandas legales.

Otros ingresos (gastos), neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Otros ingresos (gastos), neto	\$1,424,970	(\$1,914)	\$1,426,884	74,549.8%

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 muestran un incremento de \$1,426.9 millones (superior al 100%), debido principalmente a la devolución del pago de lo indebido respecto del ISR del ejercicio fiscal 2010 ("devolución de saldo a favor de ISR") obtenida en este trimestre por un monto de \$1,421.6 millones. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

En los 3M24 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$8.6 millones.

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

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

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de marzo de 2024 y 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23
Utilidad (pérdida) de operación	\$519,891	(\$14,271)
(+) Partidas no ordinarias en gastos	466,134	6,445
(+) Provisiones y estimaciones	447,572	-
(-/+ Otros (ingresos) gastos	(1,424,970)	(1,914)
UAFIDA	\$8,627	(\$5,912)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (388)	\$ (79)	\$309	79.6%
Productos financieros	1,268	79	1,189	1,505.1%
Utilidad cambiaria, neta	291	4,877	(4,586)	(94.0%)
Resultado de financiamiento	\$ 1,171	\$ 4,877	\$ (3,706)	(76.0%)

En los 3M24 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$1.3 millones, derivado principalmente de intereses ganados por inversiones a corto plazo.

Utilidad neta

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En los 3M24, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$521.1 millones, originada por el efecto neto del reconocimiento de la devolución de saldo a favor de ISR por \$1,421.6 millones y de partidas no ordinarias por \$913.7 millones, dentro de las cuales destacan los honorarios de éxito y el incremento de la provisión de nuevos juicios y demandas legales.

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

Posición financiera al 31 de marzo de 2024

Activos totales

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,171.6 millones, los cuales representan un incremento de \$932.0 millones (41.6%) respecto del 31 de diciembre de 2023, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 31 de marzo de 2024 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$979.0 millones, lo cual representó un incremento de \$957.4 millones, debido principalmente al ingreso obtenido por devolución de saldo a favor, así como la cobranza recibida en el trimestre por ventas de terrenos y viviendas.

Inventarios

Al cierre del 1T24 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,091.8 millones, lo cual representó una reducción de \$30.7 millones (-1.4%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Puerto Peñasco, Tecámac y Ciudad Juárez.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2024 ascendió a \$110.6 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2024 fue de \$131.3 millones.

Reserva territorial

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2024, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,573.4 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2024:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,159.55	45.1%
Guadalajara	625.82	24.3%
Mexicali	386.13	15.0%
Puerto Peñasco	135.35	5.3%
Ciudad Juárez	106.79	4.1%
Hermosillo	54.36	2.1%
Monterrey	50.93	2.0%
Ciudad Obregón	19.06	0.7%
Huehuetoca	12.70	0.5%
Tecámac	10.29	0.4%
Chihuahua	7.64	0.3%
Ensenada	1.96	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Culiacán	0.37	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,573.4	100%

Pasivos totales

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,305.7 millones, lo cual representa un incremento de \$ 411.0 millones (21.7%) en comparación al 31 de diciembre de 2023, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

En enero de 2023 la Compañía concertó línea de crédito revolvente con un acreedor privado, hasta por la cantidad de \$10 millones 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. En los 3M24 se pagó la línea de crédito de \$10 millones, se devengaron intereses por \$0.4 millones y se efectuaron pagos de principal e interés por \$2.8 millones de la segunda línea de crédito.

Pasivos no financieros

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 1T24, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 2,069.6 millones, importe que representa un incremento de \$413.4 millones (25.0%). Lo anterior debido principalmente al incremento de la provisión de nuevos juicios y demandas legales, neto de la disminución en cuentas por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 257,560	\$ 285,182	(27,622)	(9.7%)
Provisiones	1,797,192	1,357,000	440,192	32.4%
Impuestos por pagar	14,875	14,047	828	05.9%
Total	\$ 2,069,627	\$ 1,656,229	413,398	25.0%

Capital contable

Al 31 de marzo de 2024, el capital contable fue de \$865.8 millones, lo que representa un incremento de \$521.1 millones (151.1%), 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 activos no estratégicos para la operación.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$ 957,201	\$ (16,377)	\$ 973,578	5,944.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,902	737	\$ 2,165	293.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	(2,739)	5,481	\$ (8,220)	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 957,364	\$ (10,159)	\$ 967,523	9523.8%

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2024 y 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3M24	3M23	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	\$957,201	(\$16,377)	\$973,578	5,944.8%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,902	737	\$2,165	293.8%
Flujo libre de efectivo	\$960,103	(\$15,640)	\$975,743	6,238.8%

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

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

Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 al 2024-03-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2024-03-31
---	------------

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

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

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

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

Número De Trimestre:	1
-----------------------------	---

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

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
---	--

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

No aplica.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: **URBI**

Trimestre: **1** Año: **2024**

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	978,996,000	21,632,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	83,881,000	78,487,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	337,817,000	300,464,000
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	1,400,694,000	400,583,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,400,694,000	400,583,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,959,000	1,959,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	1,753,966,000	1,822,042,000
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	7,000
Total de activos no circulantes	1,770,889,000	1,838,965,000
Total de activos	3,171,583,000	2,239,548,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	272,435,000	299,229,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	234,543,000	236,950,000
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	1,797,192,000	1,357,000,000
Total provisiones circulantes	1,797,192,000	1,357,000,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,304,170,000	1,893,179,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,304,170,000	1,893,179,000
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	1,565,000	1,583,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,565,000	1,583,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,565,000	1,583,000
Total pasivos	2,305,735,000	1,894,762,000
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	(42,748,179,000)	(43,269,241,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,850,000)	(3,850,000)
Total de la participación controladora	865,848,000	344,786,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	865,848,000	344,786,000
Total de capital contable y pasivos	3,171,583,000	2,239,548,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	73,431,000	37,282,000
Costo de ventas	41,627,000	19,446,000
Utilidad bruta	31,804,000	17,836,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	936,883,000	30,193,000
Otros ingresos	1,424,970,000	0
Otros gastos	0	1,914,000
Utilidad (pérdida) de operación	519,891,000	(14,271,000)
Ingresos financieros	1,559,000	4,956,000
Gastos financieros	388,000	79,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	521,062,000	(9,394,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	521,062,000	(9,394,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	521,062,000	(9,394,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	521,062,000	(9,394,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	44.82	-0.81
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	44.82	(0.81)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	44.82	(0.81)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	44.82	(0.81)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	44.82	(0.81)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	521,062,000	(9,394,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	521,062,000	(9,394,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	521,062,000	(9,394,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	521,062,000	(9,394,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(936,000)	0
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	442,005,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(291,000)	(4,877,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(2,902,000)	(27,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	30,723,000	12,800,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(3,835,000)	22,519,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(29,453,000)	(34,263,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	828,000	(3,135,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	436,139,000	(6,983,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	957,201,000	(16,377,000)
- 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	957,201,000	(16,377,000)
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	2,902,000	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	0	737,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2,902,000	737,000
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	0	6,015,000
- Reembolsos de préstamos	2,350,000	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	389,000	534,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,739,000)	5,481,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	957,364,000	(10,159,000)
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	957,364,000	(10,159,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	21,632,000	17,999,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	978,996,000	7,840,000

[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	(43,269,241,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	521,062,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	521,062,000	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	521,062,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(42,748,179,000)	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	(3,850,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

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: 1 Año: 2024

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	(3,850,000)	344,786,000	0	344,786,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	521,062,000	0	521,062,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	521,062,000	0	521,062,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	521,062,000	0	521,062,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,850,000)	865,848,000	0	865,848,000

[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	38,714,155,000	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	(9,394,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(9,394,000)	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	(9,394,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,339,261,000)	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
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	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	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

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	(9,394,000)	0	(9,394,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(9,394,000)	0	(9,394,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(9,394,000)	0	(9,394,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,843,000)	274,773,000	0	274,773,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
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	2,899,000	2,780,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2023-04-01 - 2024-03-31	MXN 2022-04-01 - 2023-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	147,663,000	363,458,000
Utilidad (pérdida) de operación	585,728,000	87,395,000
Utilidad (pérdida) neta	591,082,000	94,360,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	591,082,000	94,360,000
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 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
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	2023-09-01	2024-09-01		0	5,109,000	0								
TOTAL					0	5,109,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	5,109,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2022-09-30	2023-09-30			9,468,000									

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	9,468,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	9,468,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	9,468,000	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
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					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
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					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
Total de créditos					0	244,011,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	244,011,000	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	2,218,000	36,992,000	0	0	36,992,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,218,000	36,992,000	0	0	36,992,000
Monetario activo (pasivo) neto	(2,218,000)	(36,992,000)	0	0	(36,992,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Servicios de construcción y comercialización	0	0	0	0
URBI	Vivienda de interés social	0	0	0	0
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	73,431,000	0	0	73,431,000
URBI	Vivienda residencial	0	0	0	0
URBI	Servicios de gestión	0	0	0	0
URBI	Vivienda media	0	0	0	0
TODAS	TODOS	73,431,000	0	0	73,431,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2024 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	378,297,000	4,800,000
Total efectivo	378,297,000	4,800,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	600,699,000	16,832,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	600,699,000	16,832,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	978,996,000	21,632,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	72,792,000	68,198,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	10,705,000	9,740,000
Gastos anticipados circulantes	384,000	549,000
Total anticipos circulantes	11,089,000	10,289,000
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	83,881,000	78,487,000
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	337,817,000	300,464,000
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	337,817,000	300,464,000
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	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
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	1,959,000
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	14,754,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,956,000	14,956,000
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	0
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: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
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	9,468,000	9,603,000
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	585,000	768,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	14,290,000	13,279,000
Otras cuentas por pagar circulantes	248,092,000	275,579,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	272,435,000	299,229,000
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	5,109,000	7,516,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	234,543,000	236,950,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2024-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,797,192,000	1,357,000,000
Total de otras provisiones	1,797,192,000	1,357,000,000
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)	(3,850,000)
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)	(3,850,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,171,583,000	2,239,548,000
Pasivos	2,305,735,000	1,894,762,000
Activos (pasivos) netos	865,848,000	344,786,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,400,694,000	400,583,000
Pasivos circulantes	2,304,170,000	1,893,179,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(903,476,000)	(1,492,596,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	0
Venta de bienes	73,431,000	37,282,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	73,431,000	37,282,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	1,268,000	79,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	291,000	4,877,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	1,559,000	4,956,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	388,000	79,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	388,000	79,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

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

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

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

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

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

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2024.

Bases de medición y presentación

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

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

Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

Moneda de reporte

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

Negocio en marcha

Al determinar la base apropiada para la preparación de los estados financieros, la administración realiza una serie de evaluaciones para determinar si la Compañía podrá continuar realizando sus operaciones comerciales en el futuro cercano. La administración sigue teniendo la expectativa razonable de que la Compañía contara con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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 enfrentando 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 marzo de 2024, la Compañía registró una utilidad neta de \$ 521,062 y tiene pérdidas acumuladas por \$ 43,269,241 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$ 906,375; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social y conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles esto podría ser causa de disolución de la Compañía, a solicitud de algún acreedor interesado. Estas circunstancias aunadas a la falta de liquidez como consecuencia de la contracción en el mercado inmobiliario, el incremento de la inflación con su consecuente efecto en el precio de los materiales, el fomento por parte del gobierno a los esquemas de apoyo directo para adquisición y construcción de vivienda, entre otros, generan una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha.

Los activos corrientes netos, sin considerar el efecto de provisiones contables, a esa fecha eran de \$1,027,289. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$1,048,889 de flujos disponibles para la operación, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relativos a la valoración y clasificación de los activos y a la clasificación e importe de los pasivos, que podría ser necesario en caso de que la Compañía no pueda continuar como empresa en funcionamiento.

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 sus políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente cuantificables a través de otras fuentes. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

Juicios y estimaciones

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

Fuentes clave de incertidumbre de la estimación

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

Determinación de valores razonables

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

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

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

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

Si los datos usados para estimar el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la valuación total.

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

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

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

Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza un modelo de pérdida esperada en sus cuentas por cobrar que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de la vida del contrato. Considerando que las cuentas por cobrar son por lo general a un plazo menor de un año, la Compañía definió un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada a través del modelo de matriz de provisiones. Las tasas de pérdida esperada se calculan usando el método de tasa móvil que se basa en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. La tasa de deterioro se calcula considerando la antigüedad de la cuenta por cobrar, segmento económico al cual pertenece el cliente, la pérdida sufrida en los últimos tres años, las condiciones económicas actuales y las expectativas que se tienen sobre la situación económica futura, considerando factores macroeconómicos.

Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

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

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

Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

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

Impuestos a la utilidad diferidos

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

Costos por incurrir 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.

Costos de infraestructura por realizar

La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades

gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

Contingencias mercantiles, laborales, fiscales y provisiones

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 15. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. Si la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal se considera probable y el monto se puede estimar razonablemente, la Compañía reconoce un pasivo por la pérdida estimada. La Compañía debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad y la cantidad estimada de dicha pérdida, debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida.

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

La Compañía está sujeta a auditorías fiscales periódicas, en el curso normal del negocio, con relación a impuestos corporativos, precios de transferencia e impuestos indirectos. El impacto de cambios en las regulaciones fiscales y en las inspecciones en marcha pudieran impactar materialmente los montos registrados en los estados financieros. Las auditorías fiscales pueden involucrar temas complejos, y su resolución puede durar varios años, particularmente si está sujeta a litigio. A la fecha de los estados financieros existen varios litigios derivados de auditorías fiscales con relación a los ejercicios de 2008 a 2012 por concepto de Impuesto sobre la renta, Impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, los cuales la Compañía considera que no es probable una resolución adversa, en estos procedimientos legales al final de todos las instancias, no obstante, es difícil medir con certeza la probabilidad de un resultado adverso, pero de ser así la Compañía considera que estos procedimientos pudieran tener un impacto material negativo en sus resultados de operación, liquidez o posición financiera.

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

Arrendamientos

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

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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 378,297	\$ 4,800
Equivalentes de efectivo	600,699	16,832
	978,996	21,632
Efectivo restringido ^(a)	(2,899)	(2,780)
Efectivo disponible	\$ 976,097	\$ 18,852

^(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 compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias y compromisos

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

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

c) La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 660,767 y \$ 218,990, respectivamente.

La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía consideran remota la probabilidad de realizar alguna erogación en el futuro cercano para liquidar las partidas en litigio

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

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

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

Pasivos bancarios

Integración y características

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

Los pasivos bancarios al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

trabajo con Banco Santander (México), S.A.	C.V. Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	C.V.
---	---	------

Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Las obligaciones que se establecían en los contratos de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. y Santander (México), S.A. no son aplicables según lo indicado en la sentencia concursal.

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

Información por segmentos

Segmentos

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

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

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

Características de los segmentos

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>
	<u>Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios</u>
Ventas	\$ 73,431
Costo de ventas	(41,627)
Utilidad bruta	31,804
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(936,883)
Otros ingresos, neto ⁽¹⁾	1,424,970
Utilidad de operación	519,891
Resultado integral de financiamiento ⁽¹⁾	1,171
Utilidad neta	<u>\$ 521,062</u>

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>		
	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

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2024****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo de ventas	(22,955)	(37,275)	(60,230)
Reversa parcial a reserva de valuación ⁽¹⁾	-	189,306	189,306
Utilidad bruta	14,661	225,929	240,590
Gastos generales y de administración ⁽²⁾	(82,165)	(161,438)	(244,603)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	18,897	36,682	55,579
Pérdida (utilidad) de operación	(49,607)	101,173	51,566
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	3,035	6,025	9,060
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 marzo de 2023		
	Venta de terrenos		
	Vivienda residencial	para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	2		
Precio promedio de venta	\$ 2,361		
Ventas	\$ 4,721	\$ 32,561	\$ 37,282
Costo de ventas	(2,355)	(17,091)	(19,446)
Utilidad bruta	2,366	15,470	17,836
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(3,925)	(26,268)	(30,193)
Otros gastos, neto ⁽¹⁾	(249)	(1,665)	(1,914)
Pérdida de operación	(1,808)	(12,463)	(14,271)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	634	4,243	4,877
Pérdida, neta	\$ (1,174)	\$ (8,220)	\$ (9,394)

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 marzo de	
	2024	2023
Honorarios	\$ 463,247	\$ 8,136
Provisiones y estimaciones	447,572	-
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	18,405	13,932
Gastos por fraccionamientos pendientes de entrega	5,142	4,331
Servicios públicos	772	854
Otros impuestos y derechos	255	638
Seguros y fianzas	165	496
Arrendamiento de inmuebles, equipo y oficinas	42	62
Gastos de viaje y traslados	363	329
Otros gastos	920	1,415
	\$ 936,883	\$ 30,193

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

Clave de Cotización: **URBI**Trimestre: **1** Año: **2024****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

c) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 990,913	\$ 3,023,770
Deterioro de cuentas por cobrar	1,859	33,073
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	11,999	82,684
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	1,004,771	3,139,527
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(1,004,771)	(3,139,527)
Impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

f) Las tasas efectivas de ISR de 2024 y 2023 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2024 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2025	\$ 1,566,439
2026	952,047
2027	46,427
2028	270,865
2029	254,090
Vencimiento en años	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

posteriores	213,174
	\$ 3,303,042

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

Al 31 de marzo de 2024 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 732,247

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de marzo de 2024 es de \$831,372 (\$ 820,946 al 31 de diciembre de 2023). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) al 31 de marzo 2024 es de \$71,127,041 (\$ 71,222,515 al 31 de diciembre 2023).

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos para desarrollos, netos	\$ 2,079,642	\$ 2,112,937
Obras en proceso	12,141	9,569
	2,091,783	2,122,506
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(1,753,966)	(1,822,042)
Terrenos para desarrollo a corto plazo	\$ 337,817	\$ 300,464

⁽¹⁾ 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 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reversar 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. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a \$ 110,611 y \$ 107,144, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es de \$ 131,323, cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

Capital social

Al 31 de marzo de 2024, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,155. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas

Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

Otros ingresos (gastos), netos

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

Al 31 de marzo de	
2024	2023

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Devolución de saldo a favor (*)	\$ 1,421,590	\$ -
Utilidad por venta de activos	2,902	737
Liberación, cancelación e incremento de provisiones y estimaciones	-	(2,795)
Otros ingresos, netos	478	144
	<u>\$ 1,424,970</u>	<u>\$ (1,914)</u>

(*) El 25 de marzo de 2024 la Compañía recibió la devolución del pago de lo indebido respecto del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2010.

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Anticipo a proveedores y acreedores	\$ 12,664	\$ 11,699
Seguros pagados por anticipado	384	549
	<u>13,048</u>	<u>12,248</u>
Pagos anticipados a corto plazo	(11,089)	(10,289)
Pagos anticipados 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 marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos y edificios	\$ 54,669	\$ 54,669

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Maquinaria y equipo	43,046	43,046
Equipo de cómputo	81,573	81,573
	179,288	179,288
Menos:		
Depreciación acumulada y deterioro	(164,331)	(164,331)
	\$ 14,957	\$ 14,957

Depreciación

Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	\$ 660,767	\$ 218,990
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	655,656	657,218
Adeudos con autoridades locales	478,944	478,944
Reclamaciones y garantías de clientes	1,825	1,848
	\$ 1,797,192	\$ 1,357,000

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2024 se realizaron operaciones con partes relacionadas por venta de terrenos por \$8,852 y pago de comisiones por \$ 125. Al 31 de diciembre de 2023 se realizaron pagos de comisiones a partes relacionadas por \$770.

b) La compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de

Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 31 de marzo de 2024 fue de aproximadamente \$ 14,575. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

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

Bases de consolidación

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

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 para determinar si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

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

La Compañía 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: 1 Año: 2024

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 trimestre se perdió el control de una de dos afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominadas Constructora Cinarly, S.A. de C.V. y Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., las cual fueron vendidas por un monto de \$10,563 y \$ 17,000 respectivamente, En el caso de Areva, esta entidad fue vendida a un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. En el trimestre se reconocieron contablemente \$ 2,902 que fueron cobrados en dicho periodo.

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(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.

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

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

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

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

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

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuestos federales y estatales	\$ 14,290	\$ 13,279
Contribuciones de seguridad social	585	768
	<u>\$ 14,875</u>	<u>\$ 14,047</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Proveedores para la construcción	\$ 9,468	\$ 9,603
Cuentas por pagar	248,092	275,579
	\$ 257,560	\$ 285,182

Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Honorarios	\$ 100,538	\$ 106,247
Acreedores diversos (1)	81,614	99,843
Otras cuentas por pagar (2)	53,566	57,151
Impuesto al valor agregado no cobrado	12,374	12,338
	\$ 284,092	\$ 275,579

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 39,997 y \$ 51,809 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

(2) Esta partida incluye aportaciones pendientes de pago relacionadas con negocios conjuntos por un monto de \$ 33,736 y \$ 33,719 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023.

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%. Durante el trimestre se efectuó el pago de línea de crédito por \$ 10 millones. Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago de estas líneas de crédito asciende a \$5,109 y \$ 7,516 respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Intereses devengados y pagados

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo 2024 y 31 diciembre de 2023, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados por \$ 332 y \$ 1,357 y pagó intereses de \$389 y \$ 1,191 respectivamente.

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 marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cientes por terrenos	\$ 73,246	\$ 68,769
Cientes por vivienda	5,150	5,150
Otras cuentas por cobrar	595	478
	78,991	74,397
Estimación de pérdida crediticia esperada	(6,199)	(6,199)
Cuentas por cobrar a clientes y otras a corto plazo	\$ 72,792	\$ 68,198

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

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 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 marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del año	\$ 6,199	\$ 29,065
Aplicaciones y cancelaciones	-	(22,866)
Saldo al final del año	<u>\$ 6,199</u>	<u>\$ 6,199</u>

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de consolidación

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

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 para determinar si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

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

La Compañía 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 trimestre se perdió el control de una de dos afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominadas Constructora Cinarly, S.A. de C.V. y Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., las cual fueron vendidas por un monto de \$10,563 y \$ 17,000 respectivamente, En el caso de Areva, esta entidad fue vendida a un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. En el trimestre se reconocieron contablemente \$ 2,902 que fueron cobrados en dicho periodo.

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectivo.

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023

(En miles de pesos a menos que se indique lo contrario)

1. Información corporativa

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

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

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

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

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

2. Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por

lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de abril de 2024.

2.2 Bases de medición y presentación

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

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

2.2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

2.2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

2.2.3 Moneda de reporte

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

2.3 Juicios y estimaciones contables críticos

En la aplicación de sus políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente cuantificables a través de otras fuentes. Las estimaciones y los supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

Juicios y estimaciones

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

2.3.1 Fuentes clave de incertidumbre de la estimación

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

2.3.1.1 Determinación de valores razonables

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

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

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

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

Si los datos usados para estimar el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la valuación total.

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

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

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

2.3.1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza un modelo de pérdida esperada en sus cuentas por cobrar que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de la vida del contrato. Considerando que las cuentas por cobrar son por lo general a un plazo menor de un año, la Compañía definió un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada a través del modelo de matriz de provisiones. Las tasas de pérdida esperada se calculan usando el método de tasa móvil que se basa en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. La tasa de deterioro se calcula considerando la antigüedad de la cuenta por cobrar, segmento económico al cual pertenece el cliente, la pérdida sufrida en los últimos tres años, las condiciones económicas actuales y las expectativas que se tienen sobre la situación económica futura, considerando factores macroeconómicos.

2.3.1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

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

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

2.3.1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

2.3.1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

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

2.3.1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

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

2.3.1.7 Costos por incurrir 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.

2.3.1.8 Costos de infraestructura por realizar

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

2.3.1.9 Contingencias mercantiles, laborales, fiscales y provisiones

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 15. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. Si la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal se considera probable y el monto se puede estimar razonablemente, la Compañía reconoce un pasivo por la pérdida estimada. La Compañía debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad y la cantidad estimada de dicha pérdida, debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida.

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

La Compañía está sujeta a auditorías fiscales periódicas, en el curso normal del negocio, con relación a impuestos corporativos, precios de transferencia e impuestos indirectos. El impacto de cambios en las regulaciones fiscales y en las inspecciones en marcha pudieran impactar materialmente los montos registrados en los estados financieros. Las auditorías fiscales pueden involucrar temas complejos, y su resolución puede durar varios años, particularmente si está sujeta a litigio. A la fecha de los estados financieros existen varios litigios derivados de auditorías fiscales con relación a los ejercicios de 2008 a 2012 por concepto de Impuesto sobre la renta, Impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, los cuales la Compañía considera que no es probable una resolución adversa, en estos procedimientos legales al final de todos las instancias, no obstante, es difícil medir con certeza la probabilidad de un resultado adverso, pero de ser así la Compañía considera que estos procedimientos pudieran tener un impacto material negativo en sus resultados de operación, liquidez o posición financiera.

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

2.3.1.10 Arrendamientos

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

3. Negocio en marcha

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

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 enfrentando 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 marzo de 2024, la Compañía registró una utilidad neta de \$ 521,062 y tiene pérdidas acumuladas por \$ 43,269,241 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$ 906,375; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social y conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles esto podría ser causa de disolución de la Compañía, a solicitud de algún acreedor interesado. Estas circunstancias aunadas a la falta de liquidez como consecuencia de la contracción en el mercado inmobiliario, el incremento de la inflación con su

consecuente efecto en el precio de los materiales, el fomento por parte del gobierno a los esquemas de apoyo directo para adquisición y construcción de vivienda, entre otros, generan una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha.

Los activos corrientes netos, sin considerar el efecto de provisiones contables, a esa fecha eran de \$1,027,289. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$1,048,889 de flujos disponibles para la operación, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relativos a la valoración y clasificación de los activos y a la clasificación e importe de los pasivos, que podría ser necesario en caso de que la Compañía no pueda continuar como empresa en funcionamiento.

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

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.

4. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la Compañía,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 para determinar si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

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

La Compañía 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 trimestre se perdió el control de una de dos afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominadas Constructora Cinarly, S.A. de C.V. y Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., las cual fueron vendidas por un monto de \$10,563 y \$ 17,000 respectivamente, En el caso de Areva, esta entidad fue vendida a un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. En el trimestre se reconocieron contablemente \$ 2,902 que fueron cobrados en dicho periodo.

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2024****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 378,297	\$ 4,800
Equivalentes de efectivo	600,699	16,832
	978,996	21,632
Efectivo restringido ^(a)	(2,899)	(2,780)
Efectivo disponible	\$ 976,097	\$ 18,852

^(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.

6. Cuentas por cobrar a clientes y otras, neto

6.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cientes por terrenos	\$ 73,246	\$ 68,769
Cientes por vivienda	5,150	5,150
Otras cuentas por cobrar	595	478
	78,991	74,397

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2024****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimación de pérdida crediticia esperada	(6,199)	(6,199)
Cuentas por cobrar a clientes y otras a corto plazo	\$ 72,792	\$ 68,198

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

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 marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 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.

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

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del año	\$ 6,199	\$ 29,065
Aplicaciones y cancelaciones	-	(22,866)
Saldo al final del año	\$ 6,199	\$ 6,199

7. Inventarios inmobiliarios

7.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos para desarrollos, netos	\$ 2,079,642	\$ 2,112,937
Obras en proceso	12,141	9,569
	2,091,783	2,122,506
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(1,753,996)	(1,822,042)
Terrenos para desarrollo a corto plazo	\$ 337,817	\$ 300,464

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

⁽⁴⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 7.3)

7.2 Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2023 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 reversar 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. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

7.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a \$ 110,611 y \$ 107,144, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es de \$ 131,323, cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Anticipo a proveedores y acreedores	\$ 12,664	\$ 11,699
Seguros pagados por anticipado	384	549
	13,048	12,248
Pagos anticipados a corto plazo	(11,089)	(10,289)
Pagos anticipados a largo plazo	\$ 1,959	\$ 1,959

9. Inmuebles, maquinaria y equipo

9.1 Integración y características

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

Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
---------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terrenos y edificios	\$	54,669	\$	54,669
Maquinaria y equipo		43,046		43,046
Equipo de cómputo		81,573		81,573
		179,288		179,288
Menos:				
Depreciación acumulada y deterioro		(164,331)		(164,331)
	\$	14,957	\$	14,957

9.2 Depreciación

Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 los activos de la Compañía se encuentran totalmente depreciados, por lo que no se reconoció gasto por depreciación en dichos periodos.

10. Pasivos bancarios

10.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

10.2 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	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(México), S.A. Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A.
de C.V.

10.3 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Las obligaciones que se establecían en los contratos de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. y Santander (México), S.A. no son aplicables según lo indicado en la sentencia concursal.

11. Documentos por pagar

11.1 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%. Durante el trimestre se efectuó el pago de línea de crédito por \$ 10 millones. Al 31 de marzo 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo pendiente de pago de estas líneas de crédito asciende a \$5,109 y \$ 7,516 respectivamente.

11.2 Intereses devengados y pagados

Durante el ejercicio terminado el 31 de marzo 2024 y 31 diciembre de 2023, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados por \$ 332 y \$ 1,357 y pagó intereses de \$389 y \$ 1,191 respectivamente.

11.3 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.

12. Proveedores y cuentas por pagar

12.1 Integración y características

Los proveedores y cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
---------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2024****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proveedores para la construcción	\$	9,468	\$	9,603
Cuentas por pagar		248,092		275,579
	\$	257,560	\$	285,182

12.2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Honorarios	\$ 100,538	\$ 106,247
Acreedores diversos (1)	81,614	99,843
Otras cuentas por pagar (2)	53,566	57,151
Impuesto al valor agregado no cobrado	12,374	12,338
	\$ 284,092	\$ 275,579

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 39,997 y \$ 51,809 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

(2) Esta partida incluye aportaciones pendientes de pago relacionadas con negocios conjuntos por un monto de \$ 33,736 y \$ 33,719 al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023.

13. Provisiones

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	\$ 660,767	\$ 218,990
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	655,656	657,218
Adeudos con autoridades locales	478,944	478,944
Reclamaciones y garantías de clientes	1,825	1,848
	\$ 1,797,192	\$ 1,357,000

14. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuestos federales y estatales	\$ 14,290	\$ 13,279

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contribuciones de seguridad social	585	768
	\$ 14,875	\$ 14,047

15. Contingencias y compromisos

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

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

c) La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 660,767 y \$ 218,990, respectivamente.

La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

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

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

16. Capital contable

16.1 Capital social

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2024, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,155. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas

16.2 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

17. Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 990,913	\$ 3,023,770
Deterioro de cuentas por cobrar	1,859	33,073
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	11,999	82,684
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	1,004,771	3,139,527
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(1,004,771)	(3,139,527)
Impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

f) Las tasas efectivas de ISR de 2024 y 2023 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2024 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2025	\$ 1,566,439
2026	952,047
2027	46,427
2028	270,865
2029	254,090
Vencimiento en años posteriores	213,174
	<u>\$ 3,303,042</u>

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

Al 31 de marzo de 2024 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 732,247

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de marzo de 2024 es de \$831,372 (\$ 820,946 al 31 de diciembre de 2023). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) al 31 de marzo 2024 es de \$71,127,041 (\$ 71,222,515 al 31 de diciembre 2023).

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

18. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de marzo de	
	2024	2023
Honorarios	\$ 463,247	\$ 8,136

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2024****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Provisiones y estimaciones	447,572	-
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	18,405	13,932
Gastos por fraccionamientos pendientes de entrega	5,142	4,331
Servicios públicos	772	854
Otros impuestos y derechos	255	638
Seguros y fianzas	165	496
Arrendamiento de inmuebles, equipo y oficinas	42	62
Gastos de viaje y traslados	363	329
Otros gastos	920	1,415
	\$ 936,883	\$ 30,193

19. Otros ingresos (gastos), netos

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

	Al 31 de marzo de	
	2024	2023
Devolución de saldo a favor (*)	\$ 1,421,590	\$ -
Utilidad por venta de activos	2,902	737
Liberación, cancelación e incremento de provisiones y estimaciones	-	(2,795)
Otros ingresos, netos	478	144
	\$ 1,424,970	\$ (1,914)

(*) El 25 de marzo de 2024 la Compañía recibió la devolución del pago de lo indebido respecto del impuesto sobre la renta del ejercicio fiscal 2010.

20. Información por segmentos**20.1 Segmentos**

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

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

20.2 Características de los segmentos

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

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

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

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

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

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

	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>
	<u>Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios</u>
Ventas	\$ 73,431
Costo de ventas	(41,627)
Utilidad bruta	31,804
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(936,883)
Otros ingresos, neto ⁽¹⁾	1,424,970
Utilidad de operación	519,891
Resultado integral de financiamiento ⁽¹⁾	1,171
Utilidad neta	<u>\$ 521,062</u>

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	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 ⁽¹⁾	-	189,306	189,306
Utilidad bruta	14,661	225,929	240,590
Gastos generales y de administración ⁽²⁾	(82,165)	(161,438)	(244,603)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	18,897	36,682	55,579
Pérdida (utilidad) de operación	(49,607)	101,173	51,566
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	3,035	6,025	9,060
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 marzo de 2023		
	Vivienda residencial	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	2		
Precio promedio de venta	\$ 2,361		
Ventas	\$ 4,721	\$ 32,561	\$ 37,282
Costo de ventas	(2,355)	(17,091)	(19,446)
Utilidad bruta	2,366	15,470	17,836
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(3,925)	(26,268)	(30,193)
Otros gastos, neto ⁽¹⁾	(249)	(1,665)	(1,914)
Pérdida de operación	(1,808)	(12,463)	(14,271)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	634	4,243	4,877
Pérdida, neta	\$ (1,174)	\$ (8,220)	\$ (9,394)

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

21. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2024 se realizaron operaciones con partes relacionadas por venta de terrenos por \$8,852 y pago de comisiones por \$ 125. Al 31 de diciembre de 2023 se realizaron pagos de comisiones a partes relacionadas por \$770.

b) La compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 31 de marzo de 2024 fue de aproximadamente \$ 14,575. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

Las 21 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2024

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
