

INFORME ANUAL | 2015

¡ESTAMOS LISTOS!

Para escribir un nuevo capítulo de una historia
que comenzó hace 34 años.



Indicadores clave de operación 2015

Ventas en millones de pesos

\$357.4

Unidades vendidas

727

Margen bruto*

54.0%

Margen de operación*

18.0%

Margen EBITDA*

28.0%

Margen neto*

-125.2%

(*) Los indicadores de resultados se presentan excluyendo los efectos de partidas de gastos consideradas por la Empresa como excepcionales, relacionadas con la reorganización de sus operaciones así como con la disminución del valor de sus inventarios. El monto total de dichas partidas excepcionales fue de \$2,907.4 millones al 31 de diciembre de 2015. Para mayor detalle véase la Nota 27 a los Estados Financieros.

PERFIL DE LA EMPRESA

Somos una empresa con operación en 21 ciudades medias asentadas en los Municipios económicamente más dinámicos de México, incluidas las regiones y zonas metropolitanas de mayor dinamismo económico: Valle de México, El Bajío, Monterrey, Guadalajara y Tijuana.

En más de 34 años de operaciones hemos desarrollado más de 430,000 viviendas, mediante un desempeño financiero sobresaliente, para ubicarnos en su momento como una de las compañías con los mejores márgenes operativos del sector y la de mayor valor percibido por el cliente.

El proceso de consolidación operativa cumplió con un objetivo claro: mantener la Empresa en marcha durante el proceso de reestructura financiera y redefinir un nuevo modelo de negocio más eficiente y flexible.

Este trabajo dejó consigo experiencia y el aprendizaje de lecciones que fortalecen un plan de negocio a 5 años y, lo más importante, el conocimiento y experiencia de un capital humano que nos da la viabilidad de continuar materializando las dos razones de existir de Urbi: ofrecer un producto de tal nivel de calidad a los clientes que les significará tener la mejor experiencia de VidaResidencial® a la que puedan acceder en México y, derivado de lo anterior, dar los mejores resultados financieros a los inversionistas, socios y accionistas de la compañía.

La consolidación operativa confirmó que las eficiencias operacionales delineadas fueron correctas. Esto permitirá a la Empresa ser una vez más exitosa en esta nueva etapa de su historia. Para ello, en Urbi:

- 1) Tenemos un comprometido y talentoso capital humano para retomar nuestra aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Con el profundo conocimiento de mercado en cada uno de ellos, tendremos una participación ágil y vigorosa en una industria de vivienda que ahora mismo da señales tangibles de encontrarse en una nueva etapa de crecimiento.
- 2) Implementamos un nuevo modelo de negocio que privilegiará la generación de flujo de efectivo, con base en una estructura de costos esbelta, ágil y eficiente.
- 3) Contamos con proyectos con el tamaño y ubicación adecuados, situados en las ciudades donde se registra una alta demanda. La calidad de nuestros activos nos dan la fortaleza y flexibilidad para adaptarnos a las actuales condiciones de la industria.
- 4) Tenemos los productos que ofrecen la calidad y competitividad para responder de forma adecuada a la demanda del mercado y a los lineamientos que dicta la política pública.

Todas las cifras de este informe están expresadas en pesos mexicanos, a excepción de que se indique otra unidad de medida o divisa.

Contenido

Mensaje a los accionistas	4
Desempeño financiero	7
Consejo de administración	12
Nuestros consejeros	13



Nuestra portada
¡Estamos listos!

Capital humano con talento, conocimiento de mercado y comprometido, que ahora cuenta con un marco estratégico fortalecido con nuevas lecciones basado en una estructura esbelta, flexible y eficiente. Estos son los principales componentes con los que Urbi materializará un plan de negocio a 5 años. El objetivo es claro: la generación de flujo de efectivo como la base que nos permitirá ser una empresa rentable para inversionistas, socios y accionistas y una marca poderosa entre nuestros clientes y ante nuestra competencia.

MENSAJE A LOS ACCIONISTAS

Informe del Director por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015.

Durante 2015 Urbi cumplió 34 años de operaciones, al tiempo que enfrentó uno de los momentos más desafiantes de su historia. El negocio se mantuvo en marcha aun y con la estrecha liquidez que se tuvo durante los 12 meses que se reportan y fue gracias al compromiso y talento del capital humano con el que cuenta la Empresa que pudo salir adelante de la situación.

En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital que se generaron por la incapacidad de absorber cambios estructurales y nueva reglas de operación de la industria de la vivienda en México.

En enero de 2015 el juzgado Quinto de Distrito de Baja California declaró el concurso mercantil de Urbi y 15 de sus subsidiarias. En este contexto atípico, fueron establecidos los siguientes objetivos estratégicos para el año que se reporta:

- 1) Mantener la Empresa en marcha, preservando la estructura fundamental de su experimentado capital humano.
- 2) Finalizar el proceso de concurso mercantil.
- 3) Preparar el plan de negocio de la Empresa de los próximos 5 años a implementarse al término de la reestructura financiera.

Durante este ejercicio, la Compañía también consolidó su capacidad en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y en la prestación de servicios de gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

Durante este ejercicio, la Compañía también consolidó su capacidad en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y en la prestación de servicios de gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros, al ser estas líneas de negocio fundamentales para mantener la Empresa en marcha durante este periodo.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo del procedimiento de concurso mercantil dictó la sentencia con la que se aprobaron los convenios concursales donde quedaron establecidas las formas, términos y condiciones conforme a las cuales se pagarán los créditos reconocidos a cargo de Urbi y sus subsidiarias. Con esta resolución la Empresa y sus 15 subsidiarias concluyeron de forma exitosa los procedimientos de concurso mercantil.



El 26 de mayo de 2016 se realizó la aportación de \$886.8 millones necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Compañía, con lo cual concluyó su reestructura.

Dicha aportación fue realizada por un grupo de inversionistas, a través del fondo de inversión denominado Rook Partners, L.P., por la suscripción y pago de aproximadamente 79,209 millones de acciones de Urbi, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, que representan aproximadamente el 67% del capital social de Urbi, considerando la capitalización de pasivos.

Con esta aportación de capital surtieron plenos efectos los convenios concursales aprobados mediante sentencias dictadas el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito en Mexicali, Baja California, y operó la capitalización del 100% de los créditos a cargo de Urbi y sus subsidiarias, reconocidos en sus respectivos procedimientos concursales.

Por otro lado, a la fecha del presente informe, la Compañía ha obtenido el compromiso de un grupo de inversionistas de suscribir y pagar capital adicional por un monto de \$380 millones, mismo que se encuentra en proceso de ejecución y el cual se espera concluir en los siguientes días.

En el marco de una Política Nacional de Vivienda donde el gobierno federal de México busca dotar de vivienda a millones

de familias de todo el país, Urbi emerge de su proceso de reestructura financiera como una empresa compacta, sólida y flexible.

La Empresa se encamina a un incremento gradual de sus operaciones. Esto último estará guiado y determinado por el plan de negocio para los próximos 5 años que contempla el desarrollo y comercialización de alrededor de 57 mil viviendas en las plazas donde Urbi tiene operación.

En los años venideros Urbi estará presente en el mercado con una oferta de vivienda enfocada a impulsar el desarrollo económico, social y sustentable de sus comunidades, continuará dando a sus clientes la mejor opción para vivir la experiencia de una VidaResidencial® y, a sus accionistas e inversionistas, una empresa rentable y generadora de valor.

Al 31 de diciembre de 2015, Urbi tenía operaciones en 21 ciudades y municipios, cubriendo así las principales zonas metropolitanas y las ciudades medias más dinámicas del país. La Empresa desarrolla su plan de negocio de los próximos 5 años en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y clientes corporativos).

A esa misma fecha, la Compañía mantenía una reserva territorial de 3,759 hectáreas, la cual cuenta con gestiones, factibilidades y en algunos casos autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida. Esta reserva territorial se utilizará

parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, así como en un programa de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para dación en pago a ciertos acreedores financieros¹ y como colateral para ciertas transacciones y nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio de la Compañía, tales como lotes con servicios, alianzas, renta, entre otras, o bien, como colateral adicional.

Vale destacar que las inversiones realizadas en reserva territorial, infraestructura, urbanización, vivienda en proceso e inventarios, reducen la necesidad de inversiones significativas adicionales para el futuro de corto plazo y facilitan el cumplimiento del plan de negocio de los próximos 5 años y sus objetivos.

El mercado en los últimos años inició un proceso de transformación tendiente a ordenar el crecimiento de las ciudades, donde la edificación de vivienda nueva, la movilidad y la recuperación de espacios públicos está en el centro de la política pública actual. Este proceso se trabaja sobre la base de fundamentos macroeconómicos de la industria todavía vigentes: un déficit habitacional de casi 8.9 millones de casas; la necesidad de edificación de poco más de 600 mil viviendas por año; una base de clientes potenciales basado en una población conformada en un 58% por personas menores a 30 años de edad y que buscan (y buscarán) un patrimonio inmobiliario en el futuro próximo.

Asimismo, existe una creciente oferta de productos hipotecarios para la adquisición de vivienda, en particular para los segmentos de menores ingresos. Por otra parte, la banca privada ha aumentado su participación en el otorgamiento de hipotecas para vivienda media residencial, dirigida a los trabajadores afiliados a Infonavit y Fovissste.

En este 2016, Urbi cumplirá 35 años de haber sido fundada y cuenta con una historia sustentada en más de 430 mil hogares entregados y donde hoy viven poco más de dos millones de mexicanos. Una vez concluido el plan de negocio de los

próximos 5 años la Empresa habrá dado pasos firmes hacia la consolidación de las lecciones que le han dejado los sucesos de 2015 y los dos años que le precedieron.

Las condiciones de mercado están dadas y la Empresa lista para incrementar sus operaciones de forma ágil y eficiente, con un capital humano con una mezcla de experiencia y talento joven que cuenta con un profundo conocimiento del mercado. Asimismo, la calidad de sus productos le permitirán de nueva cuenta cubrir toda la gama socioeconómica de vivienda y capturar la plusvalía de sus desarrollos.

Urbi se encuentra lista para celebrar sus 35 años iniciando una nueva etapa de su historia decidida a alcanzar 6 objetivos estratégicos:

1. Consolidar una estructura de capital sólida que soporte las operaciones de la Empresa.
2. Maximizar la contribución marginal de flujo.
3. Restablecer y fortalecer gradualmente su óptima capacidad operativa.
4. Consolidar una estructura competitiva de capital humano y desarrollar una cultura organizacional orientada a resultados y a la efectividad operativa.
5. Posicionar la Experiencia Urbi como la oferta de valor más competitiva del mercado, que cuente con la mejor evaluación y calificación de los clientes.
6. Articular esquemas innovadores para el desarrollo de comunidades sustentables de alta plusvalía.

Atentamente,

Cuauhtémoc Pérez Román

Director General y Presidente del Consejo de Administración de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

¹ 1,180 hectáreas están dadas en garantía por créditos hipotecarios con HSBC y GE, las cuales se planean utilizar como dación en pago para liquidar dichos créditos como parte de las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Durante 2015 la Empresa continuó su proceso de concurso mercantil, en línea con los objetivos estratégicos planteados para dicho ejercicio, obteniendo ingresos totales por \$357.4 millones. Del total de ingresos, \$52.7 millones provinieron de la venta de vivienda en proyectos propios, \$179.9 millones derivaron de comisiones por gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros, y \$124.8 millones fueron ingresos por venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

En 2015, la Empresa vendió 727 viviendas, 116 unidades en proyectos propios y 611 unidades en proyectos de otros dueños. Del total de unidades vendidas el 84.0% fue Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja y 16.0% Vivienda Media Alta y Residencial.

INGRESOS EN 2015

(cifras en miles de pesos)

Proyectos	Monto	%
1. Venta de vivienda en proyectos propios	\$ 52,651	14.7%
2. Comisión por servicios de gestión, construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$ 179,911	50.4%
3 Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$ 124,791	34.9%
Total	\$ 357,353	100%

UNIDADES VENDIDAS EN 2015

Proyectos	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Total
Propios	72	25	19	116
Proyectos de terceros	366	148	97	611
Total	438	173	116	727

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015 (cifras en miles de pesos).

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización	Total
Ventas	\$ 19,406	\$ 13,044	\$ 20,201	\$ 124,791	\$ 179,911	\$ 357,353
Utilidad bruta	\$ 6,144	\$ 7,798	\$ 9,083	\$ 49,374	\$ 120,469	\$ 192,868
Depreciación	\$ 1,943	\$ 1,306	\$ 2,022	\$ 12,492	\$ 18,010	\$ 35,773
(Pérdida) Utilidad de operación	\$ (843)	\$ 3,102	\$ 1,810	\$ 4,446	\$ 55,695	\$ 64,210

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación descritas en el cuadro anterior, no incluyen los efectos del deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales derivadas de la situación actual de la Empresa, los cuales a dicha fecha ascendieron a un monto de \$2,907.4 millones. Para mayor detalle véase la Nota 27 a los Estados Financieros.



POSICIÓN FINANCIERA A DICIEMBRE 2015

Activo

Al 31 de diciembre de 2015, el activo total disminuyó 40.0% a \$5,613.4 millones con respecto a \$9,357.3 millones al 31 de diciembre de 2014, según se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por \$6.1 millones, los cuales incluyen \$2.9 millones de efectivo restringido en comparación con los \$12.1 millones de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2014. La disminución del efectivo restringido se debió a la liberación de diversas cuentas bancarias como parte del proceso de concurso mercantil, mismas que habían sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores de la Empresa.

Cuentas por cobrar a clientes

La cuenta por cobrar a clientes neta de la estimación para cuentas incobrables disminuyó 33.1% a \$495.0 millones en diciembre de 2015, en comparación con \$740.2 millones a diciembre de 2014, debido principalmente al incremento de la estimación para cuentas incobrables durante el ejercicio. Dicha estimación se ubicó al cierre de 2015 en \$4,932.1 millones, en comparación con

\$4,722.5 millones al cierre de 2014. La estimación antes referida está asociada principalmente a la cuenta por cobrar a clientes corporativos. A la fecha de los estados financieros, a solicitud de sus clientes corporativos, la Empresa mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Inventarios

Al cierre de 2015, el inventario de la Empresa disminuyó 34.9% a \$4,620.8 millones con respecto a \$7,094.2 millones al cierre del año 2014. Dicha disminución se debió principalmente a: i) el convenio de dación en pago aprobado por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California el 6 de mayo de 2015, mediante el cual el International Finance Corporation (IFC) tomó posesión del inventario que garantizaba la deuda con dicha institución. El monto dado de baja del inventario asociado a dicha operación fue por un monto de \$787.2 millones y ii) al reconocimiento de deterioro del valor del inventario por \$1,632.2 millones durante el ejercicio; así como en una menor medida por la operación de sus líneas de negocio de venta de vivienda en proyectos propios y a la venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,759 hectáreas, la cual cuenta con gestiones,

factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida. Esta reserva territorial se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para dar en dación en pago a ciertos acreedores financieros¹ y como colateral para garantizar ciertas transacciones y nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio de la Empresa, tales como lotes con servicios, alianzas, renta, entre otras, o bien, como colateral adicional.

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en metros cuadrados y por plaza, al 31 de diciembre de 2015:

Plaza ¹	Superficie (m ²)	%
Aguascalientes	12,178	0%
Chihuahua	83,477	0%
Cd. Juárez	7,664,666	20%
Cd. Obregón	188,953	1%
Cuautitlán	16,677	0%
Culiacán	44,911	0%
Ensenada	16,297	0%
Guadalajara	7,338,505	20%
Hermosillo	599,697	2%
Huehuetoca	229,787	1%
Los Mochis	2,267	0%
Mazatlán	264,950	1%
Mexicali	4,832,319	13%
Monterrey	510,287	1%
Puerto Peñasco	1,713,419	5%
Tecámac	35,428	0%
Tijuana	1,963,243	5%
Tijuana Desarrollo Certificado	12,074,905	32%
Total²	37,591,967	100%

Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo en otras cuentas por cobrar neta de la estimación para cuentas de cobro dudoso disminuyó 74% a \$321.0 millones con respecto a \$1,235.9 millones al cierre de 2014. Lo anterior se debió primordialmente a que durante el año 2015, la Empresa reconoció una estimación para cuentas de cobro dudoso por \$848.8 millones relacionada con impuestos por recuperar de difícil realización.

Pasivo

El 1 de diciembre de 2014, Urbi y 15 de sus subsidiarias solicitaron la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo, la cual fue concedida por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, el 21 de enero de 2015, iniciándose la etapa de conciliación, y designándose como conciliador en este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

Una vez declarado el concurso mercantil, la Empresa obtuvo la protección del Poder Judicial de la Federación para suspender el pago de la totalidad de los adeudos contraídos con anterioridad al 21 de enero de 2015, impedir que los acreedores practiquen embargos y la obligación de convertir en Unidades de Inversión (UDIs), a partir de la declaratoria de concurso mercantil, todas sus deudas y pasivos bancarios sin garantía real, con independencia de la denominación de las mismas. De igual forma se dejó de causar intereses por aquellos créditos sin garantía, y los que tenían garantía, se mantienen en la moneda de origen en la cual fueron pactados, calculándose únicamente intereses ordinarios, hasta que la deuda alcance el valor de los bienes que la garantizan.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía pasivos financieros por \$30,143.7 millones, incluyendo \$809.9 millones

¹ La Empresa desarrolla su plan de negocio de los próximos 5 años en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y clientes corporativos).

² 1,180 hectáreas están dadas en garantía por créditos hipotecarios con HSBC y GE, las cuales se planean utilizar como dación en pago para liquidar dichos créditos como parte de las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil.

de arrendamiento financiero, en comparación con \$30,212.1 millones y \$778.5 millones, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Pasivos no financieros

Al cierre del año 2015, el monto de los pasivos no financieros de la Empresa ascendía a \$12,391.9 millones en comparación con \$13,593.7 millones al 31 de diciembre de 2014, sin incluir impuestos diferidos.

El saldo de cuentas por pagar al cierre de 2015 fue \$12,274.9 millones, en comparación con \$13,553.5 millones al 31 de diciembre de 2014. El saldo al 31 de diciembre de 2015 incluye: i) \$1,166.7 millones de una provisión de IVA trasladado no cobrado el cual no representa una obligación de pago a la autoridad fiscal en virtud de que sigue pendiente de recuperar la cuenta por cobrar que dio origen a dicho impuesto y ii) \$2,800.4 millones en provisiones de gastos que se componen por: a) una provisión para partidas fiscales inciertas por \$246.8 millones, b) una provisión para contingencias legales por \$786.5 millones, así como c) otras provisiones asociadas con su proceso de reestructura financiera y provisiones propias de su operación, por un monto de \$1,767.2 millones. Para mayor detalle véase la Nota 15 a los Estados Financieros.

Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos ascendieron a \$101.2 millones, en comparación con \$638.1 millones al cierre del año 2014, como resultado de la aplicación del boletín D-4 y los impuestos causados reportados.

Liquidez y Recursos de Capital

En los últimos años, la Empresa 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. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y en la industria de vivienda en general, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Empresa, que tardó en adaptarse y la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos fue limitándose gradualmente.

Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, lo que propició el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

Debido a lo anterior, al 31 de diciembre de 2015, el flujo utilizado en la operación fue de \$13.1 millones, en línea con los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio 2015.

Como se ha descrito anteriormente, el pasado 4 de febrero de 2016 fueron aprobados los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias con lo cual se dieron por terminados los procedimientos de concurso mercantil y se establecieron las formas, términos y condiciones conforme a los cuales se pagarán los créditos reconocidos. Finalmente, el 26 de mayo de 2016 se realizó la aportación de \$886.8 millones necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Compañía, con lo cual concluyó su reestructura. Con esta aportación de capital surtieron plenos efectos los convenios concursales previamente aprobados.

EVENTOS Y OPERACIONES RELEVANTES EN EL 2015

1. Durante el primer trimestre de 2015, el Juez Quinto de Distrito en Mexicali, Baja California, Jorge Alberto Garza Chávez, declaró el concurso mercantil con plan de reestructura de la Compañía y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución se inició la etapa de conciliación, para la cual la Empresa y sus acreedores designaron de común acuerdo al licenciado Federico Gabriel Lucio Decanini como Conciliador.
2. El 19 de enero de 2015, la empresa dio a conocer que contrató a Mazars como su firma de auditoría externa en sustitución de Baker Tilly de Mexico S.C.
3. El 6 de mayo de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California aprobó el convenio de dación en pago celebrado el 14 de noviembre de 2014 entre International Finance Corporation (IFC) y la Empresa. A partir de esta fecha, IFC tomó posesión de los terrenos indicados en el convenio de dación en pago, otorgándole

a los mismos un valor de US\$ 50.8 millones reduciéndose el adeudo con esta institución en dicho monto, quedando un saldo insoluto pendiente de pago de US\$ 25.9 millones.

4. En agosto de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California concedió una prórroga de 90 días naturales al periodo de conciliación del proceso de concurso mercantil de la Empresa, dando inicio el 8 de agosto y finalizando el 6 de noviembre del 2015.
5. En septiembre de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California resolvió las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de la Empresa y 15 de sus subsidiarias, en las que formalmente se reconoció el grado y monto de cada uno de sus acreedores.
6. En diciembre de 2015 se ratificó la sentencia a favor de la Empresa respecto del juicio de nulidad de un crédito fiscal por un monto de \$1,880.1 millones, incluyendo accesorios. Dicha resolución le permitió a la Empresa liberar este monto de su provisión para partidas fiscales inciertas al cierre del cuarto trimestre de 2015.
7. Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró una asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se tomaron, entre otras, las siguientes resoluciones:
 - a.- Se aprobó que la Empresa suscribiera el convenio concursal, el cual previamente fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias, para los efectos previstos en el artículo 161 y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles. Asimismo, se autorizó la suscripción, celebración y/o realización, por parte de los representantes de la Empresa, de todos los convenios, instrumentos y/o actos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar y formalizar la reestructura de pasivos de la Empresa, en términos del convenio concursal a celebrarse con sus acreedores.
 - b.- Se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$53,900.1 millones,

mediante la emisión de un total de 237,244,512,848 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en dos tramos diferenciados.

c.- Se resolvió que el primer tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$51,957.3 millones, mediante la emisión de 54,719,086,404 acciones, a ser entregadas, por instrucción del Consejo de Administración, a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias, por la capitalización del 100% de los créditos comunes reconocidos en las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos emitidas en dichos procedimientos concursales. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Empresa.

d.- Se resolvió que el segundo tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$1,942.8 millones, mediante la emisión de 182,525,426,444 acciones, a ser destinadas por el Consejo de Administración i) a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Empresa, en los términos que el Consejo determine, y ii) al establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el propio Consejo de Administración, con el fin de darle viabilidad al referido plan de negocio. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Empresa.

e.- Se resolvió mantener las reservas que se establecen en el convenio concursal aprobado, por un total de 16,637,720,250 de las acciones representativas del primer tramo de aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que puedan resultar de las diferentes impugnaciones pendientes de resolver en los procedimientos concursales de la Empresa, conforme a lo previsto en el convenio concursal.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJEROS PROPIETARIOS

Cuauhtémoc Pérez Román (Presidente)
Netzahualcóyotl Pérez Román
Domingo Javier Moreno Gámez
Francisco Javier Cázares González
Francisca Selene Ávalos Ríos
Jesús Rodolfo Luján Fernández
César Augusto Córdova Leyva (*)
Ignacio Riesgo Méndez (*)
Roberto Pérez Hernández (*)

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

César Augusto Córdova Leyva (Presidente)
Roberto Pérez Hernández
Ignacio Riesgo Méndez

*Consejeros independientes

NUESTROS CONSEJEROS

CUAUHTÉMOC PÉREZ ROMÁN

Presidente del Consejo de Administración, Director General y Socio Fundador de Urbi. En la actualidad es miembro de los Consejos Consultivos de CANADEVI, de Teléfonos de México y de Nacional Financiera. Miembro del Consejo Consultivo regional de directores de Banco de México en Baja California, Consejero del CETYS Universidad y miembro del Consejo de Directores de Pronatura Noroeste Mar de Cortés y del Instituto Educativo del Noroeste A.C.

ROBERTO PÉREZ HERNÁNDEZ

Fundador y Director de la firma Pérez Hernández y Cía. Fue Director y Fundador del Centro de Investigación y Estudios Fiscales. Es asesor de Urbi para asuntos fiscales, contables y financieros.

CÉSAR AUGUSTO CÓRDOVA LEYVA

Socio retirado de la firma de contadores Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza (Deloitte) y actual Presidente del Comité de Apoyo al Sector Empresa del Colegio de Contadores Públicos de México.

IGNACIO RIESGO MÉNDEZ

Laboró en el departamento contable corporativo de Urbi, de 1996 a julio de 2004, así como en las empresas Agrícola del Pacífico, Rufo Ibarra y Asociados, Contadores Públicos, Gamesa, Touche, Ross, Komatsu, Monterrey; y Almaraz Villegas y Cía.

FRANCISCO JAVIER CÁZARES GONZÁLEZ

Socio Fundador de Urbi. Fue ingeniero de sistemas en Mezero y Gerente de Promoción Inmobiliaria del Grupo Edel.

NETZAHUALCÓYOTL PÉREZ ROMÁN

Director Ejecutivo de Urbi, miembro del Consejo de Administración y Socio Fundador de Urbi. Ha sido Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración del Instituto Educativo del Noroeste, A.C. Capítulo Mexicali y del consejo regional del Grupo Financiero Banamex.

DOMINGO JAVIER MORENO GÁMEZ

Socio Fundador de Urbi. Entre sus funciones en Urbi, se desempeñó como Director Técnico y posteriormente como Director General de Operaciones, hasta el año 2014. Ha sido Vicepresidente de Programas Específicos de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, miembro del Consejo Consultivo de Coparmex y Presidente de la Comisión de Vivienda de Coparmex en Tijuana, Baja California. Fue Presidente de CANADEVI Baja California y fue Presidente del Comité de Responsabilidad Social de Urbi.

FRANCISCA SELENE ÁVALOS RÍOS

Directora de Planeación y Finanzas de Urbi. Cursó la maestría en administración de empresas en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y tiene estudios de postgrado en administración de la calidad e investigación de operaciones.

JESÚS RODOLFO LUJÁN FERNÁNDEZ

Fue Socio de Urbi y Director de Desarrollo Organizacional en la Empresa. Fue Jefe del Departamento de Ingeniería Química de la Universidad de Sonora, Gerente de Producción de Química Orgánica de México, Director de Planeación y Finanzas de Grupo Edel, Director General de Exportación Industrial del Pacífico y Consultor Industrial en Hermosillo, Sonora.

MISIÓN

Ser la empresa líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, capaz de satisfacer plenamente al CLIENTE y generar valor para su GENTE, INVERSIONISTAS y ALIADOS.

VISIÓN

Somos Urbi. La suma de experiencia y talento joven, inversionistas y proveedores globales, que en una legítima búsqueda por un desarrollo personal, profesional y patrimonial, hemos formado la empresa líder en el sector de vivienda.

Nuestra pasión es desarrollar comunidades planeadas, organizadas y sustentables que mejoren la calidad de vida de las familias y estimulen el desarrollo de una sociedad con Espíritu Grande¹ que promueva el bien común.

1. Espíritu Grande: En la búsqueda de la verdad, la bondad y la belleza, nuestros directores están desarrollando su capacidad de dirigirse a sí mismos y con esto están desarrollando la principal cualidad para dirigir a otros. El compromiso fundamental de quienes integramos Urbi, es el de estimular, proteger y recompensar toda acción y/o pensamiento que desarrolle el ESPÍRITU GRANDE.

INFORMACIÓN CORPORATIVA

ADALBERTO RAMÍREZ HERNÁNDEZ

Sub Director de Finanzas

adalberto.ramirez@urbi.com

Avenida Reforma 1401-F Col. Nueva

C.P. 21100, Mexicali, B. C., México

Tel.: +(52.686) 523.8620

DAVID AGUILAR JUÁREZ

Director de Comunicación Institucional

david.aguilar@urbi.com

Río Danubio 109 Col. Cuauhtémoc

C.P. 06500 Deleg. Cuauhtémoc

Cd. de México, México

Tel.: +(52.55) 5080.8280 Ext. 10747

Edición y diseño: Comunicación Institucional Urbi.

Mexicali, B.C., al lunes 20 de junio de 2016.

Nota de Protección Legal:

Los comunicados de prensa, los reportes trimestrales y cualesquiera otros materiales por escrito de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., podrán, de tiempo en tiempo, contener declaraciones sobre hechos futuros y resultados financieros estimados, que están sujetos a riesgos y que son inciertos. Las declaraciones sobre hechos futuros son inciertas e implican riesgos inherentes. Se advierte a los inversionistas que ciertos riesgos significativos, pueden ocasionar que los resultados actuales, difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones plasmadas en dichas declaraciones sobre hechos futuros. Estos factores incluyen condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México, que incluyen cambios en el sector inmobiliario e hipotecario y disponibilidad de financiamiento, tasas de inflación, tipo de cambio, desarrollo regulatorio, competencia y demanda del consumidor.

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.





Valores de nuestra marca

Armonía | Tranquilidad | Prestigio | Trascendencia

urbi.com