

REPORTE ANUAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016, QUE SE PRESENTA DE ACUERDO A LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO



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

**Avenida Obregón 1137
Colonia Nueva
21100 Mexicali, Baja California
México**

“URBI*”

Valores Representativos del Capital Social de la Emisora

Características

Acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, representativas de la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social

Mercado en el que se encuentran registrados

Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores.

El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

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

ÍNDICE

1) INFORMACIÓN GENERAL	1
a) Glosario de Términos y Definiciones	1
b) Resumen Ejecutivo	3
c) Factores de Riesgo	11
d) Otros Valores	22
e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro	23
f) Destino de los Fondos	24
g) Documentos de Carácter Público	25
2) LA EMISORA.....	26
a) Historia y Desarrollo de la Emisora.....	26
b) Descripción del Negocio	29
i) <i>Actividad Principal</i>	29
ii) <i>Canales de Distribución</i>	39
iii) <i>Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos</i>	44
iv) <i>Principales Clientes</i>	44
v) <i>Legislación Aplicable y Situación Tributaria</i>	45
vi) <i>Recursos Humanos</i>	46
vii) <i>Desempeño Ambiental</i>	46
viii) <i>Información de Mercado</i>	47
ix) <i>Estructura Corporativa</i>	56
x) <i>Descripción de sus Principales Activos</i>	57
xi) <i>Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales</i>	58
xii) <i>Acciones Representativas del Capital Social</i>	61
xiii) <i>Dividendos</i>	62
3) INFORMACIÓN FINANCIERA	63
a) Información Financiera Seleccionada.....	63
b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	66
c) Informe de Créditos Relevantes.....	68
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa.....	69
i) <i>Resultados de la Operación</i>	77
ii) <i>Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital</i>	79
iii) <i>Control Interno</i>	83
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	84
4) ADMINISTRACIÓN	85
a) Auditores Externos.....	85
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	86
c) Administradores y Accionistas	87
d) Estatutos Sociales y Otros Convenios.....	95

5) MERCADO DE CAPITALES	102
a) Estructura Accionaria.....	102
b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores	103
c) Formador de Mercado.....	104
6) PERSONAS RESPONSABLES	105
7) ANEXOS	108
a) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2016 y 2015	
b) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2015 y 2014	
c) Opinión a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la Circular Única de Emisoras, por los ejercicios 2016 y 2015	

Los anexos del presente Reporte Anual forman parte integral del mismo.

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

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

“Acciones”	Las acciones representativas del capital social de Urbi.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CANADEVI”	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.
“Circular Única de Emisoras”	Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo las modificaciones a las mismas.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAPO”	Consejo Nacional de Población.
“CONAVI”	Comisión Nacional de Vivienda.
“Dólares” o “EUA\$”	La moneda de curso legal en los Estados Unidos.
“Emisora” o “Urbi”	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
“Empresa” o “Compañía”	La Emisora y sus subsidiarias.
“Estados Financieros”	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, junto con sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual.
“Estados Unidos”	Los Estados Unidos de América.
“FONHAPO”	Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“FOVISSSTE”	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“INDEVAL”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“INPC”	El Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“NAFIN”	Nacional Financiera, S.N.C.
“NIC”	Las Normas Internacionales de Contabilidad, incluidas en las NIIF.
“NIIF”	Las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés).
“Pesos” o “\$”	La moneda de curso legal en México.
“Reporte Anual”	El presente reporte anual, junto con sus anexos.
“RNV”	Registro Nacional de Valores.
“RUV”	Registro Único de Vivienda.
“SEDATU”	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal.
“SMG”	El Salario Mínimo General Mensual del Distrito Federal.
“Sofoles”	Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
“Sofomes”	Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“TIIE”	La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días que publica periódicamente el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.
“TLC”	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“UAFIDA”	Utilidad de operación (excluyendo partidas de gastos excepcionales), menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados.
“UDIs”	Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos está indizado a la inflación del INPC.
“Urbi Vida Residencial^{MR}”	La marca comercial bajo la cual la Empresa comercializa sus desarrollos de vivienda.
“Vivienda de Interés Social”	Viviendas con precio de venta de hasta \$400,000.
“Vivienda Media”	Conjuntamente, la Vivienda Media Baja y la Vivienda Media Alta.
“Vivienda Media Baja”	Viviendas con precio de venta entre \$400,001 y \$720,000.
“Vivienda Media Alta”	Viviendas con precio de venta entre \$720,001 y \$1,350,000.
“Vivienda Residencial”	Viviendas con precio de venta superior a \$1,350,001.

b) Resumen Ejecutivo

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

La Empresa

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre en cierta medida el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía operaciones en 16 ciudades, cubriendo así las principales zonas metropolitanas (El Bajío, Guadalajara, Monterrey, Tijuana y Valle de México) y las ciudades medias más dinámicas del país.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 35 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital que se generaron por la incapacidad de absorber cambios estructurales y nuevas reglas de operación de la industria de la vivienda en México. En este contexto atípico, durante su proceso de reestructura la Compañía estableció los siguientes objetivos estratégicos: 1) mantener la Empresa en marcha, preservando la estructura fundamental de su experimentado capital humano, 2) finalizar el proceso de concurso mercantil y 3) preparar su plan de negocio de 5 años a implementarse al finalizar la reestructura financiera. Durante esta etapa, la Empresa también consolidó sus competencias en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios que le permitieron mantenerse como negocio en marcha, convirtiéndose actualmente en una línea de negocio fundamental con ingresos recurrentes.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio 2017-2021, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

A finales del segundo trimestre de 2016, como parte de los acuerdos de su Asamblea Ordinaria, la Compañía ratificó como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración a Cuauhtémoc Pérez Román y acordó la conformación de un nuevo Consejo de Administración integrado por 9 miembros, de los cuales 5 de ellos son consejeros independientes, quienes aportan a la Empresa su amplia experiencia en distintas áreas de negocio como son: gobierno corporativo, auditoría, finanzas, administración de riesgos, banca de inversión, dirección de empresas reestructuradas, entre otras. De la misma manera, como parte de las iniciativas para fortalecer el gobierno corporativo de la Empresa, el nuevo Consejo de Administración acordó nombrar a Román Álvarez Varea como nuevo Director General de Urbi, separando los cargos de Presidente Ejecutivo del Consejo y el de Director General.

En 2016, las ventas totales (Sistema Urbi) fueron de \$845.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$488.0 millones por la venta de 928 viviendas con un valor promedio de \$526 mil, y la Línea B generó \$357.1 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios. Lo anterior le significó a la Empresa ingresos totales acumulados en el año de \$399.6 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	Al 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$158,902	39.8%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	49,341	12.3
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	21.4
	Servicios de gestión	105,861	26.5
Total		\$399,616	100.0%

Durante el 2016, la Compañía incrementó sus operaciones de forma gradual y ordenada, alcanzando ingresos totales en el cuarto trimestre de \$177.8 millones, desde \$36.6 millones en el primero, lo que pone de manifiesto el crecimiento sostenido trimestre a trimestre alcanzado por la Empresa.

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por Línea de Negocio	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243
Ingresos Línea B	\$28,812	\$63,632	\$46,398	\$52,531	\$191,373
Ingresos Totales	\$36,587	\$82,123	\$103,097	\$177,809	\$399,616

En el acumulado del año, los ingresos totales superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

(Cifras en miles de pesos)

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	\$746	\$8,094	\$47,367	\$102,695	\$158,902
Proyectos propiedad de terceros	7,029	10,397	9,332	22,583	49,341
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243

Proyectos Línea A - (%)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	9.6%	43.8%	83.5%	82.0%	76.3%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	56.2	16.5	18.0	23.7
Ingresos Línea A	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Precio promedio - Proyectos propios	\$373	\$324	\$343	\$450	\$404
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Durante el 2016 la Compañía fortaleció su balance financiero, concluyendo con la deuda financiera más baja entre las empresas que cotizan en la BMV misma que ascendió a \$349.7 millones, debajo del nivel inicialmente previsto de \$373 millones, lo que la llevó a cerrar el año con un indicador de Deuda/Capital de 0.11x, permitiéndole sentar las bases para la consecución del

fondeo futuro que requerirá la Compañía e inclusive, materializando la obtención de una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en proyectos propios.

La Compañía desarrolla su plan de negocio en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y aliados). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,332 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 y proyectos inmobiliarios en marcha, para dar en dación en pago a ciertos acreedores 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, y renta, entre otras.

En 2016 la Empresa fortaleció su inventario a través de la recompra de proyectos de vivienda que requieren una mínima inversión debido a su alto grado de avance de obra, así como por la incorporación de terrenos como parte de los compromisos establecidos con Prudential Real Estate Investors (PREI) durante su proceso de reestructura.

Asimismo, durante el 2016 la Compañía concluyó prácticamente todos sus compromisos relacionados con pasivos financieros derivados del proceso de concurso mercantil, reactivando y reestructurando ciertos créditos puente y concluyendo las daciones en pago a HSBC y GE, como parte de los acuerdos concursales.

De esta manera, al cierre del 2016 la Empresa sentó las bases que le permitirán cumplir las metas establecidas en su plan de negocio 2017-2021 de la mano de un Consejo de Administración y un equipo directivo renovados, un sólido balance financiero y un capital humano experimentado y motivado.

La Industria de la Vivienda en México

La Empresa considera que el sector de la vivienda ofrece oportunidades sustanciales de desarrollo en México, gracias a la solidez y los nuevos programas de las instituciones hipotecarias como INFONAVIT y FOVISSSTE, así como las políticas gubernamentales orientadas a lograr un crecimiento sustentable del sector.

La industria Mexicana de la vivienda está bajo un proceso de transformación, manteniendo fundamentales fuertes:

Déficit Continuo de Vivienda

De acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, el número total de viviendas en México es de 31.9 millones. Asimismo, México tenía un déficit de 8.9 millones de viviendas en 2015, incluyendo aquellas que requieren ser reparadas o sustituidas. El 70% de este déficit se concentra en vivienda para familias con ingresos menores a 4 salarios mínimos.

Tendencias Demográficas Favorables

La Empresa considera que las tendencias demográficas actuales de la población mexicana pudieran contribuir a incrementar la demanda de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. De acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, la población de México se estima en aproximadamente 119.5 millones, de la cual más del 50% era menor a 27 años. Además, según CONAPO, la población mexicana podría crecer 16.5 millones de 2015 a 2030.

Fragmentación de la Industria

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con el RUV, al 31 de diciembre de 2016, el número de desarrolladores de vivienda se ubica en alrededor de 2,846.

Políticas Gubernamentales

Para enfrentar el déficit de vivienda en México, el Gobierno Federal ha implementado diversas políticas orientadas a aumentar la oferta y la calidad de vivienda accesible, y más recientemente, ha incrementado su enfoque en asegurar la entrega de vivienda sustentable que satisfaga las necesidades básicas de la población de bajos ingresos con vivienda y desarrollos que consideren equipamiento y servicios adicionales. En este sentido el Gobierno Federal en el marco de la Política Nacional de Vivienda, ha señalado como meta primordial la creación de viviendas decentes y dignas disponibles para toda la población. Para ello ha definido cuatro estrategias principales:

- (1) Lograr una mayor coordinación entre la planeación urbana y las diferentes instituciones de vivienda. SEDATU como única entidad coordinadora.
- (2) Evolucionar hacia un modelo de desarrollo urbano racional y sustentable. Los subsidios e hipotecas serán reorientados al modelo de Desarrollo Urbano Sustentable, incentivando el ordenamiento urbano y territorial, la densificación así como la vivienda vertical y los desarrollos certificados.
- (3) Reducir el déficit de vivienda. Existe una vasta demanda que se incrementará a través de la integración de segmentos específicos de la población no Afiliada (como las fuerzas armadas, la policía y los trabajadores Municipales y Estatales, entre otros), los cuales representan una demanda adicional combinada de 2.6 millones de personas.
- (4) Procurar soluciones de vivienda digna de alta calidad, competitiva y sustentable. Impulso a la calidad de las viviendas así como de la comunidad a través del desarrollo de vivienda de al menos 2 recámaras en comunidades sustentables.

Durante 2016, a través de la CONAVI, INFONAVIT y FOVISSSTE y otras entidades de vivienda públicas de carácter estatal, el gobierno de México ejerció un presupuesto de poco más de \$8,900 millones para el programa de subsidio a la vivienda. Alrededor del 89% de esa cifra se destinó a la adquisición de vivienda entre familias de bajo ingreso salarial.

Financiamiento Hipotecario

El financiamiento hipotecario en México para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja se ha otorgado principalmente a través de los programas de vivienda de interés social que han desarrollado instituciones gubernamentales, tales como INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, y en menor medida bancos comerciales y otros proveedores de financiamiento hipotecario. INFONAVIT y FOVISSSTE obtienen recursos principalmente de las contribuciones obligatorias por parte de los patrones en beneficio de sus trabajadores, de la revolvencia de su cartera hipotecaria así como de emisiones de deuda en mercados de capitales. Por su parte, SHF provee financiamiento a clientes calificados a través de intermediarios financieros como bancos, Sofoles y Sofomes, quienes administran dichos créditos, incluyendo el desembolso de la hipoteca así como el servicio de dichos créditos hipotecarios. Durante 2016, se otorgaron aproximadamente \$290.3 mil millones en financiamientos para la adquisición de vivienda por parte de las distintas entidades nacionales de vivienda y bancos.

Recientemente, el INFONAVIT y FOVISSSTE llevaron a cabo modificaciones a sus esquemas crediticios, los cuales permitirán para el caso del primero, ampliar el monto máximo de

los créditos que otorga a sus derechohabientes incrementando así su capacidad de compra y, en el caso del segundo, el otorgamiento de créditos a sus afiliados mediante un esquema de puntaje, lo que les permitirá ejercer su crédito sin depender de un sorteo.

En cuanto al financiamiento de parte del sistema bancario mexicano, durante 2016 se otorgaron aproximadamente \$124.8 mil millones en financiamientos para la adquisición de vivienda en México.

Estabilidad Macroeconómica y Sistema Financiero Robusto

La Empresa considera que la disciplina fiscal y monetaria de México ha propiciado estabilidad macroeconómica y política así como un sistema financiero robusto, con un marco regulatorio fortalecido el cual ha permitido al país y a sus instituciones financieras sobrellevar satisfactoriamente la volatilidad financiera, a pesar de las presiones del exterior a la economía mexicana.

Fortalezas y Estrategias de la Empresa

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. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

- (1) Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
- (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.

Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor compacta, sólida y flexible.

Resumen de la Información Financiera

Las siguientes tablas muestran un resumen de la información financiera consolidada de la Empresa y otra información por los años indicados. Esta información debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual, y está calificada en su totalidad por la referencia a dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros han sido auditados por Mazars Guadalajara, S. de R. L. de C.V., auditores externos de la Empresa. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF. De acuerdo a las NIIF, las cifras contenidas en este Reporte Anual se encuentran expresadas en Pesos nominales.

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Ventas	1,099,126	357,353	399,616
Costo de ventas	(9,493,457)	(1,796,676)	(163,662)
Utilidad (pérdida) bruta	(8,394,331)	(1,439,323)	235,954
Gastos generales y de administración	(8,010,525)	(2,369,713)	(1,782,678)
Otros ingresos (gastos), neto	(1,079,539)	965,847	3,477,971
Utilidad (pérdida) de operación	(17,484,395)	(2,843,189)	1,931,247
Costo de financiamiento	(5,975,629)	(592,939)	(310,761)
Participación en negocios conjuntos	705	---	---
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(23,459,319)	(3,436,128)	1,620,486
Impuestos a la utilidad	1,539,643	1,500,434	(1,798)
Utilidad (pérdida) neta	(21,919,676)	(1,935,694)	1,618,688

Información del balance general	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,138	3,200	254,225
Cuentas por cobrar, neto	740,225	494,976	59,130
Inventarios ⁽¹⁾	1,070,697	1,354,311	799,527
Otros activos circulantes	1,357,411	386,321	417,499
Total del activo circulante	3,175,471	2,238,808	1,530,381
Efectivo restringido de largo plazo	12,075	2,918	2,997
Cuentas por cobrar a largo plazo	---	---	215,537
Terrenos para desarrollos a largo plazo	6,023,501	3,266,476	4,584,731
Otros activos no circulantes	146,242	105,209	98,451
Total del activo no circulante	6,181,818	3,374,603	4,901,716
Total del activo	9,357,289	5,613,411	6,432,097
Deuda y pasivos bancarios	29,433,610	29,333,767	346,021
Arrendamientos financieros	778,522	809,913	---
Cuentas por pagar	13,553,466	12,274,862	2,736,156
Impuestos por pagar	36,226	113,438	122,683
Total del pasivo a corto plazo	43,801,824	42,531,980	3,204,860
Deuda a largo plazo	---	---	3,727
Impuestos diferidos	638,090	101,243	103,233
Obligaciones laborales	3,994	3,572	3,416
Total del pasivo a largo plazo	642,084	104,815	110,376
Total del pasivo	44,443,908	42,636,795	3,315,236
Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)	(35,086,619)	(37,023,384)	3,116,861

Otra información financiera	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
UAFIDA ⁽²⁾	(693,009)	(846,647)	(316,273)
Depreciación y amortización	78,577	35,773	10,852

- (1) Comprende principalmente terrenos para construcción (excluyendo terrenos para desarrollos a largo plazo). Véanse las Notas 4.3 y 8 a los Estados Financieros, para más información sobre la clasificación de los Inventarios de la Empresa.
- (2) La UAFIDA no es una medida calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA es la utilidad de operación (sin incluir partidas de gastos consideradas por la Empresa como excepcionales, relacionadas con la reorganización de sus operaciones, la disminución del valor de sus inventarios así como otras disposiciones asociadas con activos fijos e inversiones, véase la Nota 27 a los Estados Financieros), menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. Durante 2014 y 2015 la Empresa no capitalizó los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento. La conciliación de utilidad de operación a UAFIDA es como sigue:

	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación	(17,484,395)	(2,843,189)	1,931,247
Otros ingresos (gastos), neto	(1,079,539)	965,847	3,477,971
Depreciación y amortización	78,577	35,773	10,852
Intereses capitalizados en el costo	---	---	3,550
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	(8,946,230)	(1,632,190)	(1,419)
Gastos excepcionales y provisiones	(6,687,040)	(1,294,426)	(1,214,630)
UAFIDA	(693,009)	(846,647)	(316,273)

La Empresa considera que la UAFIDA puede ser útil para facilitar comparaciones de desempeño operativo entre distintos periodos y con otras compañías de la industria de la vivienda, porque excluye el efecto de la depreciación y amortización, la cual representa un cargo no monetario a las utilidades. La Empresa considera que la UAFIDA también es útil para comparar sus resultados con los de otras compañías porque presenta resultados de operación que no se ven afectados por la estructura de capital. Cuando se trate de entender el desempeño operativo de la Empresa, la UAFIDA debe analizarse junto con la utilidad (pérdida) neta, los recursos utilizados o generados en actividades de operación, actividades de inversión o actividades de financiamiento. Aun cuando la UAFIDA puede ser útil como base de comparación, el cálculo de UAFIDA de la Empresa no necesariamente es comparable con la UAFIDA reportada por otras compañías, ya que cada UAFIDA es calculada en forma particular y debe analizarse en conjunto con las explicaciones que la acompañan. Aun cuando la UAFIDA es una medida utilizada comúnmente para evaluar el desempeño operativo, ésta no muestra cambios en la situación financiera conforme a las NIIF y no debe ser considerado como alternativa de utilidad (pérdida) neta, determinada conforme a la NIIF, ni como un indicador de desempeño financiero, o de cambios en la situación financiera, determinados conforme a las NIIF, como medida de liquidez, ni como un indicador de recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

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

Comportamiento de las Acciones en la BMV

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

	Mínimo	Máximo	Volumen Promedio Diario
	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2011	14.99	29.85	2,182,257
2012	6.14	21.01	5,100,997
2013			
Primer trimestre.....	2.74	8.45	12,880,827
Segundo trimestre.....	1.55	3.29	9,291,494
26-jul-13.....	1.57	1.57	---
2016			
Octubre.....	13.99	36.00	182,898
Noviembre.....	12.76	21.89	14,822
Diciembre.....	7.20	13.00	22,310
2017			
Enero.....	6.56	8.79	16,636
Febrero.....	4.55	7.08	84,181
Marzo.....	3.38	5.40	327,933

Fuente: BMV.

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Empresa no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de Urbi. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

c) Factores de Riesgo

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

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

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

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

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

Debido a que INFONAVIT financia una buena parte de sus créditos a través de los pagos que los propios derechohabientes realizan de sus créditos ya otorgados, así como a través de las aportaciones obligatorias que realizan los patrones por cuenta de los trabajadores, equivalentes al 5% del salario bruto de los trabajadores, este financiamiento por parte de INFONAVIT depende de las condiciones prevalecientes en la economía nacional. Si las condiciones económicas de los derechohabientes se deterioran o si el desempleo en México se incrementa, los fondos disponibles para el financiamiento de vivienda por parte del INFONAVIT podrían reducirse, lo cual en consecuencia pudiera afectar negativamente el negocio, los resultados, la situación financiera y las proyecciones de la Empresa. El financiamiento para la vivienda otorgado por SHF depende del rendimiento de su cartera hipotecaria, del financiamiento del Banco Mundial, de fondos que le provee el Gobierno Federal y de los recursos obtenidos de la bursatilización de créditos hipotecarios. A partir del 1 de enero de 2014, las obligaciones de SHF dejaron de contar con la garantía del Gobierno Federal. Además, las políticas de INFONAVIT dan prioridad al financiamiento de Vivienda de Interés Social respecto de la vivienda más costosa. La Empresa no puede asegurar que estas políticas no afectarán su capacidad para expandir sus desarrollos de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial, o su flexibilidad para incrementar los precios de sus unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Recientemente, el INFONAVIT ha comenzado a enfatizar el financiamiento para la vivienda usada en adición al financiamiento para

vivienda nueva. La Empresa no puede asegurar que esta política no afectará de manera adversa sus ventas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.

Una parte del negocio de la Empresa se realiza en los estados del norte del país (Baja California, Sonora, Chihuahua y Nuevo León). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía operaciones en 16 ciudades, de las cuales 7 ciudades están localizadas en dichos estados. Por ello, una parte de los resultados de operación de la Empresa dependen del nivel general de la actividad económica en esa región y del financiamiento hipotecario otorgado en la misma, particularmente por INFONAVIT, SHF y otras instituciones financieras. No puede asegurarse que el nivel actual de operaciones de la Empresa en dicha región no disminuirá o que el crecimiento de la Empresa no se verá limitado por la debilidad económica regional, por la disminución de la actividad de las maquiladoras en la región, por el incremento en la competencia o por cualquier otra razón.

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

Las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja en México están sujetas a variaciones estacionales significativas durante el año, de acuerdo con los ciclos de operación y financiamiento de los proveedores de crédito hipotecarios. Como resultado de lo anterior, gran parte de la construcción de nuevas viviendas financiadas por estos programas inicia hacia el final del primer trimestre del año. Siendo que la construcción de las unidades de Vivienda de Interés Social típicamente toma entre dos y tres meses, y que la construcción de unidades de Vivienda Media y Residencial típicamente toma entre cuatro y cinco meses, la mayoría de las viviendas construidas por la Empresa se completan durante el último trimestre del año. Consecuentemente, la Empresa ha experimentado en el pasado variaciones estacionales significativas en sus resultados de operación, recibiendo la mayoría de sus ingresos en el cuarto trimestre del año, y teniendo una mayor actividad de construcción durante el segundo y tercer trimestres del año. Véase “Información Financiera – Información Financiera Seleccionada,” “Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Estacionalidad,” “La Emisora – Descripción del

Negocio – Información de Mercado –Fuentes de Financiamiento Hipotecario,” “La Emisora – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Fortalezas y Estrategias de la Empresa.”

Además, la Empresa generalmente no recibe pago alguno hasta que las viviendas han sido terminadas y entregadas al comprador. En virtud de lo anterior, los resultados de operación de la Empresa respecto de cualquier trimestre no necesariamente son indicativos de los resultados del ejercicio completo. Véase *“Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Estacionalidad.”*

La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa contaba con reservas territoriales por 3,332 hectáreas. Sin embargo, la Empresa no puede asegurar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo en el futuro, o que la Empresa podrá adquirir tales terrenos a precios competitivos. Véase *“La Emisora – Descripción del Negocio – Fortalezas y Estrategias de la Empresa,” “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Reserva Territorial,” “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Adquisición de Terrenos.”*

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$1,632.2 millones y \$1.4 millones, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.

Los resultados netos de operación de la Empresa se han beneficiado por las pérdidas fiscales acumuladas netas, las cuales reducen el monto del impuesto sobre la renta causado con cargo a los ingresos de la Empresa. Generalmente las pérdidas fiscales acumuladas son el resultado de deducir de los ingresos gravables las compras de inventarios de tierra y ciertas compras en efectivo. Si las actividades de desarrollo de vivienda de la Empresa no continuaran en los niveles actuales, las pérdidas fiscales acumuladas serían menores que en el pasado. Esto daría como resultado, una vez amortizadas las pérdidas fiscales acumuladas de años anteriores, mayores ingresos gravables. Véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

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

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

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

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

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

La administración y operación de la Empresa dependen en gran medida de la contribución de un número reducido de funcionarios clave. Debido a su conocimiento de la industria y de las operaciones de la Empresa, así como a su experiencia en Urbi, la Empresa considera que sus resultados futuros dependen en forma importante de sus esfuerzos, y la pérdida de cualquiera de estas personas, por cualquier motivo, pudiera provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.

El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.

La plataforma de tecnología de información de la Empresa, UrbiNet, desempeña un papel crucial en su objetivo de mantener altos estándares de calidad y de soportar un crecimiento continuo, descentralizado, a gran escala y rentable. Si UrbiNet funcionara incorrectamente, la Empresa podría no estar en posibilidad de acceder a la información financiera y operativa detallada en tiempo real, y la eficiencia de las operaciones de la Empresa podrían verse comprometidas, dando como resultado un impacto adverso en el negocio, los resultados de operación, la situación financiera o las proyecciones de la Empresa.

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

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción masiva de unidades de vivienda y en la utilización de mano de obra especializada. Al respecto, la Empresa celebra contratos con subcontratistas locales que se especializan en diferentes etapas del proceso de construcción. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros y se espera que esta tendencia de subcontratación continúe. Cualquier atraso o incumplimiento en el desempeño de los subcontratistas podría alterar el negocio de la Empresa y tener un efecto adverso en sus operaciones. No puede asegurarse que los subcontratistas ejecutarán los proyectos subcontratados de manera oportuna.

Las ventas efectuadas a clientes corporativos expusieron a la Empresa a una concentración de riesgo

En años pasados, la Empresa implementó diversos esquemas de negocio y asociaciones para el desarrollo y venta de vivienda, reserva territorial y servicios de construcción a gran escala con personas físicas y morales denominados clientes corporativos.

Los clientes corporativos es una denominación que la Empresa comenzó a utilizar desde 2010, cuando en conjunto con el INFONAVIT, la Empresa implementó el programa ROC INFONAVIT, el cual permitió que el programa Alternativa Urbi después de modificaciones operativas, estuviera disponible para derechohabientes del INFONAVIT que aún no contaban con el puntaje mínimo requerido para solicitar su crédito. El impulso dado por el INFONAVIT al

programa Alternativa Urbi atrajo a capitales privados a invertir en el sector de la vivienda, lo que le permitió a la Empresa incrementar sus ventas debido a la compra de viviendas en volúmenes significativos, por parte de clientes corporativos, a efecto de comercializarlas posteriormente. La Empresa dio financiamiento a los clientes corporativos para la adquisición de viviendas bajo este sistema de venta masiva, en condiciones de mercado y sujeto a una evaluación de crédito, con planes de pago que tenían una duración de hasta 12 meses.

El reconocimiento del ingreso de los clientes corporativos típicamente ocurría al momento de realizar la venta, una vez que la Empresa había transferido la propiedad legal de la vivienda y había determinado de forma razonable la probabilidad de pago. Dentro de los diversos requisitos para el reconocimiento del ingreso se encuentra la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles a sus clientes corporativos, sin estar posteriormente involucrada en los proyectos ni en la venta de la vivienda por parte de los clientes corporativos. El cumplimiento de lo anterior implica no sólo la evaluación de que la cobranza a los clientes corporativos es probable, sino además que dicha cobranza no estará sujeta a la venta final de la vivienda por parte del cliente corporativo. Cualquier deterioro en las condiciones financieras o de liquidez de alguno de los clientes corporativos de la Empresa podría impactar en el nivel de ventas a dicho cliente así como ocasionar el diferimiento del reconocimiento del ingreso hasta el momento de la cobranza respecto de dicho cliente corporativo.

La Compañía tiene la política de evaluar periódicamente la necesidad de crear una estimación para cuentas de cobro dudoso considerando una serie de factores tales como antigüedad de las cuentas, riesgo inherente de no recuperación de la cuenta, segmento de negocio al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos. Derivado de la crisis del sector vivienda, la Empresa decidió reconocer una estimación para cuentas de cobro dudoso asociada a los saldos de sus clientes corporativos. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de dicha estimación fue de \$1,315.8 millones.

La Empresa no puede asegurar que la cobranza será satisfactoria y que no afectará adversamente el negocio, las condiciones financieras y los resultados de operación de la Empresa.

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

Al 31 de diciembre de 2016, la deuda de la Empresa ascendía a \$349.7 millones.

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

- requerir que una porción sustancial del efectivo derivado de las operaciones de la Empresa se utilice para el pago de principal e intereses de la deuda, reduciendo los recursos disponibles para las operaciones y las necesidades de capital de la Empresa;
- limitar la flexibilidad en la planeación para, o la reacción ante, cambios en el negocio de la Empresa y/o en la industria en la que opera, debido a que el efectivo disponible después de pagar principal e intereses de la deuda pudiera no ser suficiente para los gastos o inversiones necesarios para atender dichos cambios;
- incrementar la vulnerabilidad de la Empresa ante condiciones adversas generales de la economía o de la industria, debido a que, en periodos en los que la Empresa experimente menores ingresos o generación de efectivo, ésta deberá destinar una proporción mayor del efectivo que genere al pago de principal e intereses de su deuda;
- limitar la capacidad de la Empresa para obtener financiamiento adicional en el futuro, para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital, adquisiciones o necesidades generales;

- dificultar a la Empresa el refinanciamiento de su deuda o refinanciar su deuda en términos competitivos;
- restringir la capacidad de la Empresa para aprovechar oportunidades que pudieran permitirle adquirir otros negocios;
- poner a la Empresa en una posición de desventaja competitiva frente a otros competidores relativamente menos endeudados, que cuenten con más flujo de efectivo disponible para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital y necesidades generales; y
- poner a la Empresa en una situación de vulnerabilidad ante posibles incrementos en las tasas de interés, tratándose de endeudamientos que la Empresa incurra a tasas de interés variables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La falta de alineación entre el poder legislativo y el Presidente de la República podría resultar en un estancamiento e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo cual pudiera tener un efecto sustancial adverso en la política económica de México

y en el negocio de la Empresa. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar la situación económica de México.

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

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

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

Las operaciones, los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa dependen del nivel de la actividad económica en México. A lo largo de la historia, México ha pasado por periodos de bajo crecimiento, influenciados en ocasiones por la desaceleración de la economía de los Estados Unidos, así como condiciones macroeconómicas en tiempos recientes. De acuerdo con las estimaciones de INEGI, en 2014, el PIB creció 2.7% y la inflación fue de 4.1%, en 2015, el PIB creció 2.6% y la inflación fue de 2.1%. En 2016, el PIB creció 2.3% y la inflación fue de 3.4%.

Las tasas de interés anualizadas de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 28 días (CETES) promediaron aproximadamente 3.0%, 3.0% y 4.2% en 2014, 2015 y 2016 respectivamente. En relación con el Dólar y en términos nominales, el Peso se depreció 12.6% en 2014, 16.9% en 2015 y 20.1% en 2016.

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

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

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

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

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

Como es el caso de los valores de emisoras en mercados emergentes, el valor de mercado de los valores de empresas mexicanas se ve afectado, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los sucesos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas. En los últimos años, por ejemplo, la crisis financiera global ha resultado en importantes fluctuaciones en los mercados financieros.

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

Riesgos Relacionados con las Declaraciones Respecto al Futuro

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

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

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

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

d) Otros Valores

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

- 238,220,957 ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de serie única, representativas de la parte mínima fija del capital social (BMV: *URBI**).

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

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

Debido a su proceso de reestructura y al procedimiento de concurso mercantil llevado por la Empresa durante los últimos años, la Emisora se vio imposibilitada para presentar en forma oportuna los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre información periódica, correspondiente a los ejercicios 2015, 2014 y 2013. A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora ha presentado la información periódica que se encontraba pendiente correspondiente a dichos ejercicios.

El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

e) Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro

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

El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

f) Destino de los Fondos

No aplica

g) Documentos de Carácter Público

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

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

Adalberto Ramírez Hernández
Director de Relación con Inversionistas
Av. Reforma 1401-F, Col. Nueva
C.P. 21100, Mexicali, B.C., México
Teléfono: +52 (686) 523-8620 y 523-8660 ext. 10304
Correo electrónico: adalberto.ramirez@urbi.com

La página de Internet de la Emisora es: www.urbi.com

2) LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo de la Emisora

Antecedentes Legales

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

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

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

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

La duración de la Emisora es indefinida.

El domicilio social de la Emisora es la ciudad de Mexicali, Baja California y sus oficinas principales se ubican en Avenida Obregón No. 1137, Colonia Nueva, C.P. 21100, Mexicali, Baja California. El teléfono de la Empresa es: (686) 523-8660.

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

Evolución Corporativa de la Empresa

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

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

Para 1996, el grupo Urbi estaba conformado por 15 sociedades: cinco dedicadas a la promoción de vivienda, una al desarrollo y arrendamiento de parques industriales, dos a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 17 de octubre de 2014, a efecto de dar una mayor dinámica a los asuntos de la empresa, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se autorizó la transformación de

Financiera Urbi, S.A. de C.V., Sofom, E.N.R., a Financiera Urbi, S.A. de C.V., así como la modificación de su objeto social.

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

Dicha escisión resultó en la creación de 16 nuevas subsidiarias. Las nuevas subsidiarias son: Desarrollos Constructivos Larg S.A. de C.V., Constructora Cinarly S.A. de C.V., Construcciones Rolema S.A. de C.V., Desarrolladora Aror S.A. de C.V., Desarrollos del Centro Areva S.A. de C.V., Constructora y Desarrolladora Loame S.A. de C.V., Desarrollos Glicam S.A. de C.V., Alche Desarrollos S.A. de C.V., Desarrollos Gradeo S.A. de C.V., Construcciones Juyasa, S.A. de C.V., Constructora Mofru, S.A. de C.V., Desarrollos Areflo, S.A. de C.V., Floliva Construcciones, S.A. de C.V., Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V., Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V. y Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.

Actualmente, el grupo de empresas está constituido por Urbi, como compañía controladora, y las siguientes subsidiarias: Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., Financiera Urbi, S.A. de C.V., Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V., Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V., Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V., Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V., Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V., Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V., Flujos Empresariales, S.A. de C.V. y Finsete, S.A. de C.V., así como las 16 nuevas subsidiarias mencionadas en el párrafo anterior. Véase “ – Descripción del Negocio – Estructura Corporativa.”

Principales Inversiones en los Últimos Tres Años

En 2014, 2015 y 2016, dada la situación financiera de la Empresa, no se realizaron inversiones significativas en activos fijos.

b) Descripción del Negocio

i) Actividad Principal

General

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre en cierta medida el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía operaciones en 16 ciudades, cubriendo así las principales zonas metropolitanas (El Bajío, Guadalajara, Monterrey, Tijuana y Valle de México) y las ciudades medias más dinámicas del país.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 35 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital que se generaron por la incapacidad de absorber cambios estructurales y nuevas reglas de operación de la industria de la vivienda en México. En este contexto atípico, durante su proceso de reestructura la Compañía estableció los siguientes objetivos estratégicos: 1) mantener la Empresa en marcha, preservando la estructura fundamental de su experimentado capital humano, 2) finalizar el proceso de concurso mercantil y 3) preparar su plan de negocio de 5 años a implementarse al finalizar la reestructura financiera. Durante esta etapa, la Empresa también consolidó sus competencias en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios que le permitieron mantenerse como negocio en marcha, convirtiéndose actualmente en una línea de negocio fundamental con ingresos recurrentes.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio 2017-2021, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

A finales del segundo trimestre de 2016, como parte de los acuerdos de su Asamblea Ordinaria, la Compañía ratificó como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración a Cuauhtémoc Pérez Román y acordó la conformación de un nuevo Consejo de Administración integrado por 9 miembros, de los cuales 5 de ellos son consejeros independientes, quienes aportan a la Empresa su amplia experiencia en distintas áreas de negocio como son: gobierno corporativo, auditoría, finanzas, administración de riesgos, banca de inversión, dirección de empresas reestructuradas, entre otras. De la misma manera, como parte de las iniciativas para fortalecer el gobierno corporativo de la Empresa, el nuevo Consejo de Administración acordó nombrar a Román Álvarez Varea como nuevo Director General de Urbi, separando los cargos de Presidente Ejecutivo del Consejo y el de Director General.

En 2016, las ventas totales (Sistema Urbi) fueron de \$845.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$488.0 millones por la venta de 928 viviendas con un valor promedio de \$526 mil, y la Línea B generó \$357.1 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios. Lo anterior le significó a la Empresa ingresos totales acumulados en el año de \$399.6 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	Al 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$158,902	39.8%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	49,341	12.3
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	21.4
	Servicios de gestión	105,861	26.5
Total		\$399,616	100.0%

Durante el 2016, la Compañía incrementó sus operaciones de forma gradual y ordenada, alcanzando ingresos totales en el cuarto trimestre de \$177.8 millones, desde \$36.6 millones en el primero, lo que pone de manifiesto el crecimiento sostenido trimestre a trimestre alcanzado por la Empresa.

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por Línea de Negocio	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243
Ingresos Línea B	\$28,812	\$63,632	\$46,398	\$52,531	\$191,373
Ingresos Totales	\$36,587	\$82,123	\$103,097	\$177,809	\$399,616

En el acumulado del año, los ingresos totales superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

(Cifras en miles de pesos)

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	\$746	\$8,094	\$47,367	\$102,695	\$158,902
Proyectos propiedad de terceros	7,029	10,397	9,332	22,583	49,341
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243

Proyectos Línea A - (%)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	9.6%	43.8%	83.5%	82.0%	76.3%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	56.2	16.5	18.0	23.7
Ingresos Línea A	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Precio promedio - Proyectos propios	\$373	\$324	\$343	\$450	\$404
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Durante el 2016 la Compañía fortaleció su balance financiero, concluyendo con la deuda financiera más baja entre las empresas que cotizan en la BMV misma que ascendió a \$349.7 millones, debajo del nivel inicialmente previsto de \$373 millones, lo que la llevó a cerrar el año con un indicador de Deuda/Capital de 0.11x, permitiéndole sentar las bases para la consecución del fondeo futuro que requerirá la Compañía e inclusive, materializando la obtención de una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en proyectos propios.

La Compañía desarrolla su plan de negocio en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y aliados). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa

mantenía una reserva territorial de 3,332 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 y proyectos inmobiliarios en marcha, para dar en dación en pago a ciertos acreedores 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, y renta, entre otras.

En 2016 la Empresa fortaleció su inventario a través de la recompra de proyectos de vivienda que requieren una mínima inversión debido a su alto grado de avance de obra, así como por la incorporación de terrenos como parte de los compromisos establecidos con Prudential Real Estate Investors (PREI) durante su proceso de reestructura.

Asimismo, durante el 2016 la Compañía concluyó prácticamente todos sus compromisos relacionados con pasivos financieros derivados del proceso de concurso mercantil, reactivando y reestructurando ciertos créditos puente y concluyendo las daciones en pago a HSBC y GE, como parte de los acuerdos concursales.

De esta manera, al cierre del 2016 la Empresa sentó las bases que le permitirán cumplir las metas establecidas en su plan de negocio 2017-2021 de la mano de un Consejo de Administración y un equipo directivo renovados, un sólido balance financiero y un capital humano experimentado y motivado.

Fortalezas y Estrategias de la Empresa

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. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

- (1) Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
- (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.

Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor compacta, sólida y flexible.

Estructura Operativa

La Empresa divide su fuerza de ventas en Plazas, las cuales funcionan como centros de desarrollo y de ventas localizados en cada una de las ciudades en las que opera. Esta

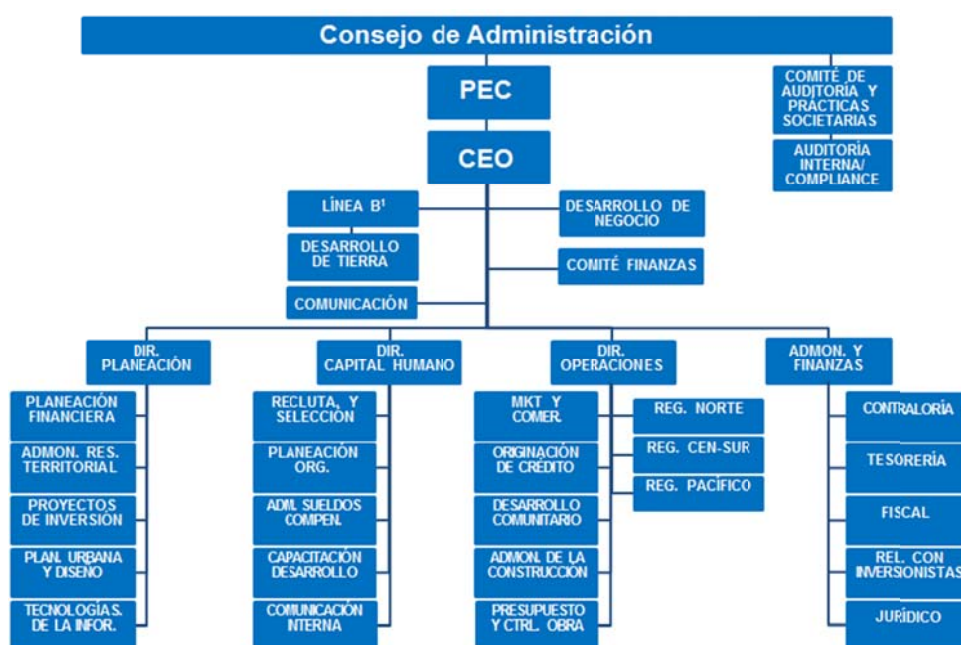
organización le permite a la Empresa operar más eficientemente en múltiples proyectos, dando mayor autonomía a los directores para expandirse eficientemente a nuevos mercados.

El tamaño de una Plaza se determina por la mezcla de producto y el número de viviendas a las que esa Plaza les dará servicio. Cada Plaza tiene un objetivo anual de ventas y producción.

La estructura operativa atiende los siguientes principios fundamentales:

1. La Plaza es la unidad central del negocio de la Empresa.
 - Desarrollar un negocio rentable y exitoso en cada plaza.
 - Mayor autonomía para las plazas en toma de decisiones.
 - Modelo claro de supervisión y de rendición de cuentas.
 - Unidad Central (UC) agrega valor concentrando funciones y decisiones.
2. Alinear la estructura de costos al tamaño del negocio y mantener un nivel adecuado de margen.
 - La Empresa priorizará el fondeo de plazas con potencial de crecimiento y con una trayectoria probada de rentabilidad y de cumplimiento en sus metas.
 - Buscará reestructurar o reducir aquellas unidades de negocio o funciones corporativas que no agreguen valor o donde los resultados no justifiquen su costo.
 - Enfoque en recuperar el margen bruto de los proyectos a través de la reducción de los costos de obra.
3. Reforzar la cultura de responsabilidad y rendición de cuentas.
 - Claridad en la responsabilidad y objetivos de cada uno de los colaboradores de la Empresa.
 - Mecanismos para una evaluación objetiva y periódica de los resultados de la Empresa.
 - Implementación de un sistema efectivo de reconocimiento y de consecuencias.

Estructura Organizacional



¹ Línea B = Venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos

Dirección de Operaciones

Es el área que dirige las operaciones de la Empresa, desde la administración de la construcción, la venta, firma, cobro y la entrega de vivienda, encargándose de la satisfacción del cliente y el logro del plan de negocio. Para ello está dividida en 3 regiones con sus respectivas plazas:

- **Región:** Es la encargada del desarrollo de negocio en un área geográfica definida de acuerdo a los lineamientos de la organización. El director regional además del desarrollo de negocio asegura el logro operativo de las diferentes plazas que integran su región.
- **Plaza:** Es la unidad estratégica de negocio donde se generan las operaciones productivas: administración de la construcción, venta, firma, cobro y entrega de vivienda, su enfoque principal es la satisfacción del cliente y el cumplimiento del plan de negocio.

Dirección de Planeación

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

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

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

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

Dirección de Administración y Finanzas

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

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

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

Dirección de Capital Humano

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

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

Desarrollo de Vivienda

General

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

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

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

Planes Maestros de Desarrollo

La Empresa elabora un plan maestro de desarrollo por cada uno de sus desarrollos de vivienda, tomando en cuenta diversos factores y consideraciones, incluyendo la densidad permitida conforme a los reglamentos de uso de suelo aplicables, las especificaciones de construcción requeridas y otros permisos, el diseño de las viviendas, las áreas públicas, los servicios públicos necesarios, la demanda anticipada y la disponibilidad de financiamiento hipotecario, para determinar un estimado del máximo número de unidades para cada proyecto. La implementación exitosa de estos planes maestros de desarrollo está sujeta a ciertas contingencias e incertidumbres, tales como la exactitud de las estimaciones basadas en los factores y consideraciones antes señalados, las cuales pueden ser revisadas y ajustadas por la Empresa en cualquier momento para adaptarse a los cambios del mercado o a las condiciones económicas.

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

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

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

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

Reserva Territorial

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

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

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en hectáreas y por plaza, al 31 de diciembre de 2016:

RESERVA TERRITORIAL		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1	0.04%
Chihuahua	8	0.25%
Ciudad Juárez	199	5.96%
Ciudad Obregón	18	0.54%
Cuautitlán	2	0.05%
Culiacán	4	0.13%
Ensenada	1	0.04%
Guadalajara	660	19.82%
Hermosillo	68	2.03%
Huehuetoca	23	0.68%
Los Cabos	61	1.82%
Los Mochis	1	0.02%
Mazatlán	26	0.80%
Mexicali	483	14.50%
Monterrey	57	1.72%
Puerto Peñasco	171	5.14%
Tecámac	13	0.38%
Tijuana	1,535	46.07%
Total	3,332	100%

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,332 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 y proyectos inmobiliarios en marcha, para dar en dación en pago a ciertos acreedores 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, y renta, entre otras.

Adquisición de Terrenos

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

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

Urbanización

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

Desarrollos Certificados

En el marco de las iniciativas adoptadas por el Gobierno Federal, la Empresa ha invertido en infraestructura para el desarrollo de comunidades de gran escala integralmente planeadas (Desarrollos Certificados) en las principales zonas metropolitanas, dirigidas a servir a las familias con menores ingresos, entre otros segmentos de mercado, y a la promoción de ciudades competitivas y sustentables. Para ello, la Empresa diseñó esquemas de inversión pública y privada en infraestructura, y adquirió reservas adicionales de tierra. Véase “– Reserva Territorial.”

Diseño

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

La Empresa diseña, desarrolla y comercializa sus desarrollos de vivienda bajo su concepto *Urbi VidaResidencial^{MR}*, que se identifica con comunidades integralmente planeadas, en un formato tipo villa, agradable para las familias. Este concepto enfatiza (i) la calidad de vida en una

comunidad Urbi, enfocándose en la importancia de contar con escuelas, áreas recreativas e instalaciones comerciales ubicadas convenientemente dentro del desarrollo, (ii) el sentido de comunidad, promoviendo asociaciones de vecinos, (iii) la seguridad atribuible a su diseño distintivo, y (iv) la accesibilidad de precio. Este concepto ha venido evolucionando desde su creación en 1981 con el primer desarrollo de la Empresa, Villa Verde Residencial, ubicado en Mexicali, Baja California. Los desarrollos de la Empresa se caracterizan por conformarse de unidades individuales independientes que pueden ser modificadas o ampliadas conforme a las necesidades de la familia. Las 3 décadas de experiencia de la Empresa en el diseño arquitectónico y el refinamiento tecnológico del concepto *Urbi VidaResidencial^{MR}* juegan un papel fundamental en su estrategia de mercado y, a juicio de la Empresa, ofrecen un valor agregado a sus clientes.

Construcción

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción masiva de viviendas y en el uso de mano de obra especializada. Estos métodos han permitido a la Empresa reducir los costos de construcción, gracias a las economías de escala alcanzadas, y, mediante la reducción del tiempo de construcción, disminuir los costos financieros asociados. La construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja es un proceso continuo, similar a una línea de producción, utilizando principalmente materiales fabricados en forma masiva, que son entregados y armados en el sitio del desarrollo. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros. El área de administración de la construcción de la Empresa es responsable de la construcción de los desarrollos, de la coordinación de las actividades de los subcontratistas y proveedores, y de garantizar el cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. La construcción de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial tiende a ser algo más personalizada.

La Empresa típicamente planea y construye sus desarrollos de Vivienda de Interés Social en bloques de 200 a 600 viviendas. La construcción de aproximadamente 1,000 unidades se realiza en etapas escalonadas, con el objetivo de mantener una operación continua. Los recursos provenientes de la terminación y venta de las primeras viviendas, se utilizan para financiar la construcción de las siguientes etapas, reduciéndose con ello las necesidades de capital para las últimas viviendas del proyecto.

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

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores. La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, 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: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V., Fanosa, S.A. de C.V., General Paint, S.A. de C.V., Morteros y Premezclados Fermix, S.A. de C.V., Techos y Paredes, S.A. de C.V., Comercializadora Acerlum, S.A. de C.V., Rugo, S.A. de C.V., Silletas y Espaciadores de México, S.A. de C.V., Leviton, S. de R.L. de C.V., Grupo Urrea, FTP Accesorios Plásticos para la Construcción, S.A. de C.V. y Termo Puertas Ajustables, S.A. de C.V.

Mano de Obra

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

ii) Canales de Distribución

Comercialización y Ventas

General

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

Estudios de Mercado

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

Los análisis y estimaciones de demanda en el caso de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja son elaborados anualmente para cada área de mercado y se basan principalmente en las metas financieras publicadas periódicamente por INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF, y en los datos demográficos del INEGI, en cada caso con referencia a las plazas determinadas y a los grupos de ingresos ubicados en las mismas, así como a los desarrollos existentes y propuestos de los competidores. Con el objeto de mejorar la capacidad de previsión de la base de datos de ventas, cada Plaza mantiene y actualiza continuamente un registro con información de los compradores potenciales clasificados por niveles socioeconómicos y demás características demográficas. La base de datos incluye clientes que han comprado una vivienda, prospectos que han elegido no comprar, y aquéllos cuya solicitud de hipoteca ha sido rechazada por no cumplir con los requisitos de la institución financiera. Esta investigación de mercado ha creado un perfil de cliente típico en las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja al que la Empresa dirige sus esfuerzos de venta: 22 a 40 años de edad, con salarios de 1.6 a 11 SMGs, casado, con uno o sin dependientes económicos, viviendo con sus padres u otros parientes, y empleado de una empresa. Con respecto a los clientes en la categoría de Vivienda Media Alta, el perfil típico identificado por los estudios de mercado es: 25 a 45 años de edad, con salarios de 12 a 30 SMGs, casado, con o sin dependientes económicos, viviendo con sus padres u otros parientes, rentando o con casa propia, empleado de una empresa o propietario de su propio negocio.

Determinación de Precios y Selección de Productos

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

Principales Productos

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

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

Marca	Categoría de la Vivienda	Rango de Precios
<i>UrbiVilla</i>	Vivienda de Interés Social	Hasta \$400,000
<i>UrbiQuinta</i>	Vivienda Media Baja	De \$400,001 a \$720,000
<i>UrbiHacienda</i>	Vivienda Media Alta	De \$720,001 a \$1,350,000
<i>UrbiClub</i>	Vivienda Residencial	De \$1,350,001 en adelante

Estas cuatro marcas se clasifican con base en el rango de precio de las viviendas. El precio se determina principalmente por el tamaño de las viviendas y la ubicación. Aunque los precios de venta generalmente se incrementan conforme al tamaño de las viviendas en la misma ubicación, una vivienda en una zona metropolitana donde existe una gran demanda de vivienda puede resultar más costosa que una vivienda de mayor tamaño en regiones menos pobladas donde existe menos demanda de vivienda. Cada uno de los productos *UrbiVilla* y *UrbiQuinta* se encuentran ubicados en varias regiones del país. En cambio, la Empresa es selectiva al elegir la ubicación de sus desarrollos *UrbiHacienda* y *UrbiClub*.

Promoción y Publicidad

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

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

Ventas

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

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

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

Clientes y Financiamiento a Clientes

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

Individualización

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

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

Planeación Personalizada y Servicio al Cliente

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

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

Plataforma de Tecnología de Información (UrbiNet)

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

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

La adaptación inmediata de la plataforma tecnológica de la Empresa en función a su plan de negocio es posible debido a la adopción de tecnologías de Infraestructura como Servicio (IaaS), Plataforma como Servicio (PaaS) y Software como Servicio (SaaS). Esto le permite una organización de usuarios móviles colaborativos, reducir los tiempos de implementación de iniciativas de negocio, aumentar o reducir la capacidad de cómputo en forma inmediata así como integrar a terceros al ambiente operativo de la Empresa. La distribución de estos centros de datos

y servicios por las diferentes regiones del mundo hace que la información esté respaldada y segura en más de un solo lugar geográfico, permitiendo tener una alta disponibilidad tecnológica de servicios para darle continuidad al negocio a un costo mucho menor en comparación al esquema tradicional de infraestructura propietaria, haciéndolo un esquema más rentable para la Empresa.

Calidad Certificada

En enero de 1999, la Empresa obtuvo la certificación ISO 9002:1994 para su proceso de individualización de créditos hipotecarios. En marzo de 2000, esta certificación se extendió a las áreas de ventas y cobranza. En octubre de 2002, quedaron certificados todos los procesos que se integran en una Plaza, bajo el modelo de calidad ISO 9001:2000. En febrero de 2006, todos los procesos de la plataforma de Mexicali obtuvieron la certificación ISO 9001:2000, misma que se renovó en febrero de 2009, con vigencia hasta febrero de 2012. En febrero de 2009 se certificó por primera vez la plataforma de Mexicali, bajo el modelo Ecológico ISO 14001:2004, con vigencia hasta febrero de 2012. En noviembre de 2010, se certificó Plaza Mexicali bajo el modelo de Calidad en la nueva Versión de la Norma ISO 9001:2008. La Empresa desarrolló los trabajos correspondientes para certificar con SGS un Sistema Integrador de Calidad ISO 9001:2008 con Ecología ISO 14001:2004.

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

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

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

iv) Principales Clientes

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

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

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el afejeamiento 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.

v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

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

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

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

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

La Empresa y sus subsidiarias son sociedades 100% mexicanas, causan el impuesto sobre la renta en forma individual y se rigen por la *Ley del Mercado de Valores*, la *Ley General de Sociedades Mercantiles*, el *Código de Comercio*, la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito* así como por la demás legislación aplicable. Para una descripción más detallada sobre el impacto del impuesto sobre la renta en las operaciones de la Empresa, véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

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

La Empresa cuenta con el estímulo fiscal de optar por deducir la adquisición de inventario de terrenos de acuerdo a lo estipulado en el artículo 225 de la *Ley del Impuesto sobre la Renta*.

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

vi) Recursos Humanos

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa empleaba a un total de 603 personas, de los cuales 146 ocupan posiciones en el área de producción, 244 en el área comercial y 213 en administración y áreas de soporte.

La Empresa proporciona las prestaciones normales a los empleados conforme a la Ley Federal del Trabajo para los trabajadores de tiempo completo, incluyendo seguridad social, reparto de utilidades, prima vacacional, vacaciones y días de asueto. Véase las Notas 4.13 y 17 a los Estados Financieros.

Universidad Urbi

La capacitación y desarrollo del personal de Urbi se brinda a través de la *Universidad Urbi*. Dentro de sus objetivos están proporcionar al Capital Humano de la Empresa, conocimientos, habilidades y aptitudes para un mejor desempeño de su trabajo, busca también desarrollar el sentido de pertenencia y lealtad y mantener a los ejecutivos y empleados permanentemente actualizados frente a los cambios de tecnología y buenas prácticas de la industria; así como lograr el desarrollo personal y profesional con el propósito de asegurar relaciones interpersonales sanas y productivas entre todos los miembros de la Empresa y su competitividad.

La *Universidad Urbi* busca garantizar que el personal con alto potencial pueda crecer dentro de la organización por lo que se enfoca en proporcionar a sus ejecutivos y directivos programas de liderazgo para facilitar la comunicación interna, programas de impulso operativo destinados a la fuerza de ventas y administración de la construcción, acorde a la filosofía de la Empresa, y programas de seguridad y salud laboral.

Convenios con Universidades

La Empresa impulsa la capacitación y desarrollo de su personal a través de convenios con universidades de reconocimiento nacional e internacional, que proporcionan a sus empleados descuentos para cursar sus estudios de carrera y maestría. Asimismo, la Empresa mantiene programas con universidades del país, para integrar a jóvenes talentosos que se encuentran en la recta final de sus estudios profesionales, a proyectos específicos dentro de la Empresa.

vii) Desempeño Ambiental

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

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

La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente es el brazo ejecutor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y está autorizada para conducir investigaciones y auditorías para vigilar el cumplimiento de las Leyes Ambientales, incluyendo el cumplimiento de la regulación para el cambio de uso de suelo forestal, expedida recientemente. Además, ciertas autoridades estatales y municipales (y otras agencias federales) también tienen facultades de aplicación y vigilancia del cumplimiento de las Leyes Ambientales. El incumplimiento de las Leyes Ambientales puede ocasionar una serie de sanciones, dependiendo de la gravedad de la violación, incluyendo multas; revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos; decomiso de equipo contaminante; en ciertos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; e incluso prisión, cuando las violaciones en materia ambiental se clasifican como delitos.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales relativos a la protección del medio ambiente. Estas convenciones, una vez ratificadas por el Senado, se convierten en ley. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (o "ACAAN"), un acuerdo paralelo del TLC, los tres países signatarios, incluyendo México, deben asegurar que sus leyes y reglamentos ambientales son aplicados. Aunque el ACAAN no faculta a las agencias ambientales de los tres países socios para aplicar las leyes de otra de las partes, si un país miembro deja de aplicar sus propias leyes ambientales, éste puede estar sujeto a un mecanismo de solución de controversias creado bajo el ACAAN, lo cual podría resultar en una sanción pecuniaria, y en algunos casos en la suspensión de los beneficios del TLC.

Actualmente no existen procedimientos judiciales o administrativos significativos en contra de la Empresa por cuestiones ambientales. La Empresa considera que sus operaciones cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias de carácter ambiental que le son aplicables. Cada proyecto de la Empresa debe de ser soportado con un estudio de impacto ambiental, que incluye una descripción del medio ambiente local, la legislación ambiental del área, el efecto que el desarrollo tendrá en el medio ambiente y una sección sobre procedimientos para evitar daños al medio ambiente. En el caso de desarrollos de vivienda de menos de 10 hectáreas, dicho estudio es hecho por un equipo interno; para desarrollos de más de 10 hectáreas, el estudio es realizado por firmas especializadas.

viii) Información de Mercado

La información contenida en esta sección se basa principalmente en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo publicaciones y materiales de SEDATU, INEGI, INFONAVIT, SHF, CONAVI y CONAPO. La información contenida en esta sección no ha sido verificada independientemente por la Empresa.

La Industria de la Vivienda en México

La Empresa considera que el sector de la vivienda ofrece oportunidades sustanciales de desarrollo en México, aún ante la compleja situación macroeconómica actual, gracias a la solidez y los nuevos programas de las instituciones hipotecarias como INFONAVIT y FOVISSSTE, modelos únicos en el mundo, así como las políticas gubernamentales orientadas a lograr un crecimiento sustentable del sector.

El Mercado de la Vivienda

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

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

El mercado de los desarrolladores corresponde a las viviendas construidas por constructores o desarrolladores, y vendidas con financiamiento hipotecario. Estas viviendas son construidas con todos los permisos requeridos, tienen acceso a todos los servicios municipales, y su construcción se realiza en terrenos debidamente escriturados y registrados a nombre del comprador. Este mercado es dependiente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para los compradores. De acuerdo con el RUV, al 31 de diciembre de 2016, el número de desarrolladores de vivienda se ubica aproximadamente en 2,846.

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

- “Vivienda de Interés Social”, que consiste de viviendas con precio de venta de hasta \$400,000;
- “Vivienda Media Baja”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$400,001 y \$720,000;
- “Vivienda Media Alta”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$720,001 y \$1,350,000; y
- “Vivienda Residencial”, que consiste de viviendas con precio de venta superior a \$1,350,001.

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

No existen estándares de la industria para la clasificación de las viviendas por rangos de precio, y las categorías de precio de los competidores de la Empresa pueden ser distintas que las de la Empresa. Además, ciertas instituciones de financiamiento hipotecario del sector público sólo proporcionan créditos hipotecarios para vivienda de hasta un precio de venta máximo o un monto máximo de crédito por unidad. Por ejemplo, el monto máximo de crédito del esquema Tradicional de INFONAVIT es de \$1,604,132. Para el programa INFONAVIT Total el monto máximo de crédito es de \$1,831,327 y al igual que los créditos COFINAVIT no tienen un límite en el valor de la vivienda.

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

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

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

El presidente Enrique Peña Nieto publicó el miércoles 2 de Enero de 2013 en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el decreto que establece las funciones de la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

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

- Impulsar, en coordinación con las autoridades estatales y municipales, la planeación y el ordenamiento del territorio nacional para su máximo aprovechamiento.
- Planear y proyectar la adecuada distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, ciudades y zonas metropolitanas, bajo criterios de desarrollo sustentable, conjuntamente con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal competentes, y coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los gobiernos de las entidades federativas y municipales para la realización de acciones en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;
- Prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y regular, en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipales, los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;
- Elaborar, apoyar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos de las entidades federativas y municipales, y con la participación de los diversos grupos sociales;
- Promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano y metropolitano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, así como de los sectores social y privado, a efecto de que el desarrollo nacional en la materia se oriente hacia una planeación sustentable y de integración;
- Planear, diseñar, promover, apoyar y evaluar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales;
- Facilitar las acciones de coordinación de los entes públicos responsables de la planeación urbana y metropolitana en las entidades federativas y municipios cuando así lo convengan;
- Proyectar y coordinar, con la participación que corresponda a los gobiernos de las entidades federativas y municipales, la planeación regional del desarrollo.

Fuentes de Financiamiento Hipotecario

De acuerdo a la CONAVI, durante 2016 se otorgaron en México 673,201 financiamientos para la adquisición de vivienda, de los cuales 363,490 fueron otorgados por INFONAVIT, 62,881 por FOVISSSTE y 115,667 por bancos comerciales y Sofoles. El remanente fue otorgado por otras fuentes de financiamiento, incluyendo otros organismos públicos de vivienda.

General

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

Fondos Gubernamentales de Vivienda. Los fondos gubernamentales de vivienda, como son el INFONAVIT, para trabajadores del sector privado, el FOVISSSTE, para trabajadores del sector público, y, en mucha menor medida, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSSFAM), para el personal militar, otorgan financiamiento hipotecario. Estos fondos se financian principalmente con aportaciones patronales, así como con la propia revolvencia de su cartera hipotecaria y de emisiones de deuda en mercados de capitales. Según CONAVI, en 2016 los financiamientos otorgados por INFONAVIT y FOVISSSTE constituyeron el 54.0% y el 9.3% del total de financiamientos otorgados en México para la adquisición de vivienda, respectivamente.

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

Bancos Comerciales y Sofoles. Los bancos comerciales y las Sofoles otorgan financiamiento para todas las categorías de vivienda, excepto por los rangos inferiores de la Vivienda de Interés Social. Según CONAVI, en 2016 los créditos otorgados por los bancos comerciales y las Sofoles constituyeron aproximadamente el 17.2% del total de financiamientos otorgados en México para la adquisición de vivienda.

Organismos Públicos de Vivienda. Una parte del financiamiento hipotecario en México consiste de subsidios directos de organismos públicos de vivienda, incluyendo el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y los fideicomisos estatales de vivienda. Según CONAVI, en 2016 los créditos otorgados por los organismos públicos de vivienda constituyeron aproximadamente el 19.5% del total de financiamientos otorgados en México para la adquisición de vivienda, incluyendo 125,727 subsidios otorgados a través de la CONAVI.

Fondos Gubernamentales de Vivienda

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

INFONAVIT

En 2016 INFONAVIT otorgó 363,490 créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, equivalente al 54.0% del total de financiamientos otorgados para la adquisición de vivienda en México.

INFONAVIT fue creado en 1972 por la Ley del Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (la "Ley de INFONAVIT") como un fondo en beneficio de los trabajadores del

sector privado. INFONAVIT opera principalmente como una institución de crédito para vivienda de precios accesibles, otorgando financiamiento directamente a sus beneficiarios.

Conforme a la Ley de INFONAVIT, INFONAVIT recibe aportaciones de los patrones del sector privado por el equivalente al 5% del salario bruto de los trabajadores. Con estos recursos, INFONAVIT otorga créditos para la construcción, adquisición o mejora de viviendas a trabajadores que son calificados mediante un sistema de puntuación que toma en cuenta su edad, salario, continuidad laboral, saldo de subcuenta de vivienda, entre otras consideraciones. A partir de enero de 2003, la asignación de créditos hipotecarios se realiza mediante el proceso de registro permanente, que permite a los beneficiarios de INFONAVIT solicitar su crédito hipotecario en cualquier momento del año. Durante 2016, INFONAVIT continúa con una lista de aproximadamente 17 millones de trabajadores activos registrados, y había otorgado al 2016 poco más de 9 millones de hipotecas desde su creación.

INFONAVIT no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. Aunque típicamente INFONAVIT financia de 90% a 95% del valor de la vivienda y gastos relacionados con el crédito, INFONAVIT otorga crédito del 100% para Vivienda de Interés Social. Actualmente no existe restricción en el valor máximo de la vivienda que puede financiar el INFONAVIT. El monto máximo de un crédito tradicional para un comprador calificado es de \$1,604,132, más una parte de las aportaciones patronales y del ahorro voluntario del trabajador. El plazo de un crédito del INFONAVIT es de hasta 30 años, y el pago del mismo se realiza a través de la deducción que efectúa el patrón directamente del salario percibido por el trabajador. Los créditos hipotecarios de INFONAVIT devengan intereses a una tasa anual de entre 4% y 10%, dependiendo de los ingresos del acreditado.

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

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

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

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

El INFONAVIT ha implementado iniciativas adicionales como el programa de garantías de entrega continua de vivienda, que facilita el mayor ciclo de capital de trabajo de los desarrollos verticales y sustentables. En el caso de la vivienda vertical, el INFONAVIT adelanta hasta el 70% del valor de la vivienda cuando está al 70% de la construcción, y en el caso de la vivienda horizontal adelanta el 50% del valor de la vivienda cuando se encuentra al 70% de su construcción.

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

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

FOVISSSTE

Durante 2016 FOVISSSTE otorgó 62,881 créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, lo cual representó el 9.3% del total de créditos para adquisición de vivienda otorgados en México. La meta de FOVISSSTE es otorgar vivienda a los trabajadores del sector público con créditos a un plazo máximo de 30 años. Los créditos hipotecarios de FOVISSSTE devengan intereses a una tasa anual de entre 4% y 6%, dependiendo de los ingresos del acreditado, y el pago de dichos créditos se realiza mediante la deducción directa del salario del trabajador.

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

FOVISSSTE opera de manera similar a INFONAVIT, captando aportaciones del 5% de los salarios de todos los empleados del sector público y deduciendo de dichos salarios los pagos de los créditos otorgados. FOVISSSTE no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. El monto máximo disponible actualmente para un crédito hipotecario en el esquema de crédito tradicional (sorteo) es de aproximadamente \$941,633 más el saldo de la subcuenta de vivienda. Los acreditados de FOVISSSTE son aprobados para el otorgamiento de créditos hipotecarios mediante un sistema de sorteo que se realiza en forma anual así como a través de 5 esquemas diferentes de créditos hipotecarios, para los cuales no se requiere participar de un sorteo sino cumplir con ciertas características, por ejemplo ser una persona con bajos recursos para acceder a un crédito de subsidio, ser un pensionado con ciertas características para obtener un crédito de pensionado, entre otros. Entre más alto es el salario de los acreditados, mayor es el monto del crédito para el que son elegibles. Durante abril de 2017, FOVISSSTE anunció un modelo de puntuación similar al de INFONAVIT para poder perfilar a los trabajadores afiliados que podrán ejercer un crédito. Este modelo empezó a ser operativo al inicio del segundo trimestre de 2017.

SHF

La SHF fue creada en octubre de 2001, con la finalidad, entre otras cosas, de administrar y supervisar al Fondo de Operación y Financiamiento a la Vivienda (FOVI), ya extinto. La SHF es una institución de banca de desarrollo de segundo piso especializada que tiene por objeto principal impulsar el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito para la construcción,

adquisición y mejora de la vivienda, para lo cual fondea y garantiza las obligaciones de intermediarios financieros que otorgan crédito hipotecario. La SHF proporciona financiamiento a compradores calificados a través de intermediarios financieros, tales como bancos comerciales y Sofoles, los cuales llevan a cabo la administración de los créditos fondeados por la SHF, incluyendo el desembolso de los recursos y la cobranza de los pagos respectivos. Los intermediarios financieros que otorgan créditos fondeados con recursos de la SHF también son responsables de evaluar la solvencia de los compradores que solicitan créditos hipotecarios, suscriben dichos créditos y asumen el riesgo de los mismos. Estos intermediarios financieros evalúan a los compradores con base en la edad, salario e historial crediticio, entre otras consideraciones.

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

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

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

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

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

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

Financiamiento de Bancos Comerciales y Sofoles

Los bancos comerciales y las Sofoles generalmente se dirigen a las categorías de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial del mercado de la vivienda para otorgar financiamiento hipotecario. En 2016, los bancos comerciales y las Sofoles otorgaron 115,667 créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda, equivalente a aproximadamente 17.2% del total de financiamientos otorgados en México para la adquisición de vivienda. El otorgamiento de créditos hipotecarios se concentra en los bancos comerciales más grandes, los cuales han comenzado a reingresar a este mercado como resultado de la mejora en las condiciones económicas y del incremento en la demanda. Los créditos hipotecarios originados por bancos comerciales tienen un plazo de hasta 30 años.

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

Otros Organismos Públicos de Vivienda

En 2016, otros organismos públicos de financiamiento para la vivienda, incluyendo los subsidios a través de la CONAVI, otorgaron alrededor del 19.5% del financiamiento en México para la adquisición de vivienda. Estos organismos existen a nivel federal y local, y atienden al segmento más grande de la población, principalmente a trabajadores no asalariados que perciben menos de 2.5 veces el salario mínimo. Los organismos federales de vivienda otorgan créditos directamente a organizaciones y autoridades estatales y municipales de vivienda, a cooperativas de vivienda y a uniones de crédito que representan a beneficiarios de bajos ingresos, así como a acreditados individuales. Algunas entidades ofrecen asistencia técnica a acreditados y a beneficiarios para diseñar, contratar y supervisar la construcción de su propia vivienda. Los créditos de los organismos públicos pueden ser utilizados para proyectos de vivienda básica (por ejemplo, casas mínimas con una habitación, un área de cocina y un baño), lotes urbanizados, instalaciones del servicio público, mejora de vivienda y autoconstrucción.

Fondeo para Vivienda

Según CONAVI, en 2016 se otorgaron en México 673,201 financiamientos para la adquisición de vivienda, incluyendo créditos hipotecarios, subsidios y créditos otorgados en la modalidad de cofinanciamientos, estas cifras representaron una inversión de \$290.3 mil millones.

FINANCIAMIENTOS (2016 NACIONAL) distribuido en Grupo, Organismo, Destino del Crédito, Modalidad Acciones

Destino_del_Crédito	Grupo	Organismo	Modalidad	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Total Adquisición Vivienda (%)
Total				673,201	488,136	185,065	100.0%
Adquisición de vivienda	Entidades Financieras	BANCA (CNBV)		112,585	93,512	19,073	16.7%
		BANJERCITO		1,429	818	611	0.2%
		SHF (FONDEO)		3,082	2,985	97	0.5%
	ONAVIS	FOVISSSTE		62,881	35,731	27,150	9.3%
		INFONAVIT		363,490	232,861	130,629	54.0%
	Otros Organismos	CFE		1,444	366	1,078	0.2%
		ISSFAM		2,563	2,562	1	0.4%
	Subsidios Federales	CONAVI		125,727	119,301	6,426	18.7%

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras, datos 2016

FINANCIAMIENTOS (2016 NACIONAL) distribuido en Grupo, Organismo, Destino del Crédito, Modalidad Monto

Destino_del_Crédito	Grupo	Organismo	Modalidad	Total	Viviendas Nuevas	Viviendas Usadas	Total Adquisición Vivienda (%)
Total				290,297,464,664	209,494,116,398	80,803,348,264	100.0%
Adquisición de vivienda	Entidades Financieras	BANCA (CNBV)		124,829,990,547	107,919,214,995	16,910,775,552	43.0%
		BANJERCITO		934,837,433	530,527,738	404,309,695	0.3%
		SHF (FONDEO)					0.0%
	ONAVIS	FOVISSSTE		40,557,189,891	22,488,055,592	18,069,134,298	14.0%
		INFONAVIT		113,650,322,853	69,563,135,765	44,087,187,088	39.1%
	Otros Organismos	CFE		1,212,087,099	302,693,277	909,393,821	0.4%
		ISSFAM		1,212,805,770	1,212,269,520	536,250	0.4%
	Subsidios Federales	CONAVI		7,900,231,071	7,478,219,511	422,011,560	3.6%

Fuente: Elaborado por CONAVI con información de las Entidades Financieras, datos 2016

Competencia

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con el RUV, al 31 de diciembre de 2016, el número de desarrolladores de vivienda se ubica aproximadamente en 2,846.

En las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja, algunos de los competidores de la Empresa son grandes desarrolladores de vivienda con presencia en el mercado nacional, tales como Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., Corpovael S.A.B. de C.V., Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Sare Holding, S.A.B. de C.V. y Vinte Viviendas

Integrales, S.A.B. de C.V. Además, la Empresa compete con otras compañías desarrolladoras en las diferentes plazas en las que opera, incluyendo a: Exe Inmobiliaria, S.A. de C.V., Grupo Mezta, S.A. de C.V. Urbanizadora Ley del Pacífico, S.A. de C.V., Promociones Habi, S.A. de C.V., Desarrollos Residenciales Lander, S.A. de C.V., Milenium Construcasa, S.A. de C.V., Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., Edificaciones Integrales Futura, S.A. de C.V., Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., Quma de Hidalgo, S.A. de C.V., Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V., GIG Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. y Desarrolladora Inmobiliaria Sadasi, S.A. de C.V. Algunos de estos competidores pudieran contar con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Empresa y pudieran aprovecharse de mayores economías de escala. Además, existen competidores latentes, como lo es el Mercado Abierto e Infonavit Vivienda Reasignada, ofertando vivienda usada. De acuerdo a la CONAVI, en diciembre 2016 el monto de financiamientos por parte del INFONAVIT para la vivienda usada representó el 21% del monto total de financiamientos.

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

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

ix) Estructura Corporativa

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

Subsidiarias de Urbi	Año de Constitución	Porcentaje de Participación	Actividad Principal
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	1981	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	1992	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	1998	99.9%	Prestación de servicios de diseño, arquitectura, ingeniería, control de costos y servicios de construcción a Urbi y sus subsidiarias.
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	1987 (adquirida en 2002)	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Financiera Urbi, S.A. de C.V.	2006	99.9%	Administración de crédito a la vivienda
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Flujos Empresariales, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo
Finsete, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo
Desarrollos Constructivos Larg S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Constructora Cinarly S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Construcciones Rolema S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrolladora Aror S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrollos del Centro Areva S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda

Constructora y Desarrolladora Loame S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrollos Glicam S.A. de C.V.	2016	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Alche Desarrollos S.A. de C.V.	2016	99.9%	Servicios de apoyo a negocios
Desarrollos Gradeo S.A. de C.V.	2016	99.9%	Servicios de apoyo a negocios
Juyasa, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Constructora Mofru, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrollos Areflo, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Floliva Construcciones, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.	2017	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tiene control sobre el “Fideicomiso AAA Urbi”, el cual fue constituido en agosto de 2009 con NAFIN, con la finalidad de otorgar apoyos financieros preferenciales destinados a proveedores y distribuidores de la Empresa. Este fideicomiso es considerado una subsidiaria de Urbi para efectos contables, y los estados financieros del mismo fueron consolidados con el resto de las subsidiarias. Véase *“Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados y Situación Financiera de la Emisora – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital – Obligaciones y Compromisos Contractuales”*.

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

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

x) Descripción de sus Principales Activos

Inmuebles, Maquinaria y Equipo

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, pero que no es significativo. Al 31 de diciembre de 2016, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$35.7 millones. Véase la *Nota 11 a los Estados Financieros*.

Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de diciembre de 2016, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,384.3 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos con garantía hipotecaria y créditos puente. Al 31

de diciembre de 2016, el valor contable de las garantías constituidas era de \$462.5 millones. Véanse las Notas 8 y 13 a los Estados Financieros.

Seguros

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

xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Resoluciones Judiciales

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 EUA\$50.8 millones reduciéndose el adeudo con esta institución en dicho monto, quedando un saldo insoluto pendiente de pago de EUA\$25.9 millones.

El 19 de junio de 2015, la Compañía celebró un convenio judicial transaccional con Leasing Operations de México, S.A. de C.V. (LOM) para dar por terminados los contratos de arrendamiento financiero y sus anexos y contratos específicos que fueron celebrados en años anteriores al amparo de los mismos, con ciertas subsidiarias de la Empresa. Este convenio fue ratificado el 23 de junio de 2015 ante el Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con lo cual, sujeto a que la Compañía cumpla con las obligaciones pactadas en dicho convenio, LOM renunció al derecho de iniciar acción y ejercitar derecho alguno en contra de la Compañía y sus subsidiarias.

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.

El 19 de septiembre de 2016, la CNBV impuso a la Compañía y a tres de sus funcionarios, multas por un total de \$22.8 millones, relacionadas con la omisión de entrega y publicación oportuna de información periódica y celebración de actos corporativos, así como por la realización de registros contables incorrectos. A la fecha del presente reporte dichas sanciones se encuentran totalmente liquidadas.

El 23 de septiembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a HSBC una serie de terrenos, que esta institución financiera valuó en \$424.4 millones y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$1,086.3 millones. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía fue pagada con acciones según lo establecido en el convenio concursal. Véase la Nota 20 a los Estados Financieros.

Al 30 de septiembre de 2016, Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos entre ambas partes según los acuerdos de reconocimiento de adeudo celebrados en octubre de 2014. Estos acuerdos de reconocimiento de adeudo establecían que una vez reconocidas y pagadas las deudas que la Compañía tenía con PREI, las cuales derivaban de obligaciones contraídas en años anteriores, la contraparte liberaría a la Compañía de cualquier obligación futura y le serían transferidos una serie de terrenos

comprometidos en los acuerdos que originalmente ambas partes celebraron, y que la Compañía incumplió debido a sus problemas de liquidez y al proceso de reestructura financiera en el cual entró. Los terrenos que fueron transmitidos a la Compañía están ubicados en Guadalajara, Jalisco; Ciudad de México; Los Cabos, Baja California Sur; Hermosillo, Sonora; Monterrey, Nuevo León y Tijuana, Baja California. El efecto del reconocimiento de estos terrenos en la situación financiera de la Compañía implicó un incremento del valor del inventario en \$1,408.6 millones, distribuido en 774 hectáreas.

El 21 de diciembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de “Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago” con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a GE un terreno, que esta institución financiera valió en \$153.2 millones y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$248.7 millones. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía que ascendió a \$95.5 millones fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal. Véase la *Nota 20 a los Estados Financieros*.

Litigios

La Empresa se encuentra involucrada en diversos juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Empresa son reservadas hasta por el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de diciembre de 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales ascendió a \$604.5 millones.

A partir de marzo de 2013, la Empresa fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas en su momento antes de la entrada al procedimiento concursal, y continuaron siendo atendidas con posterioridad a la entrada en el mismo, bajo la supervisión del Conciliador de manera paralela con el procedimiento de concurso mercantil, destacando que la gran mayoría de los acreedores que iniciaron en su momento dichas contingencias legales, ya han sido pagados en términos del convenio concursal aprobado por el Juez Concursal. Sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Compañía, debido a que su derecho de reclamo prescribió, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Concurso Mercantil.

Concurso Mercantil

En 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.

En agosto de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California concedió una primera prórroga de 90 días naturales al periodo de conciliación del proceso de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias, dando inicio el 8 de agosto y finalizando el 6 de noviembre del 2015.

El 7 septiembre de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California emitió sendas sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de la Empresa y 15 de sus subsidiarias, en las que formalmente se reconoció el grado, prelación y monto adeudado a cada uno de sus acreedores.

En noviembre de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California concedió una segunda ampliación, por 90 días naturales, de la prórroga de la etapa de conciliación en los procedimientos de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias.

En diciembre de 2015, la Empresa informó que, conforme a lo establecido en el artículo 161 de la Ley de Concursos Mercantiles, el Conciliador había puesto a la vista de los Acreedores Reconocidos la propuesta de convenio concursal a fin de que opinaran sobre ésta y, en su caso, suscribieran el convenio.

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

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, existen al día de hoy diversas apelaciones interpuestas por personas en contra de las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, por diferencias en los reconocimientos de sus créditos, mismas que actualmente se encuentran en trámite ante el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. De igual forma, en contra de las sentencias de Aprobación de los Convenios Concursales del pasado 4 de febrero, existen diversas impugnaciones interpuestas por acreedores reconocidos de la Empresa, que están siendo igualmente tramitadas ante el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. La Empresa ha atendido cada una de estas impugnaciones con argumentos sólidos, a juicio de sus abogados.

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, 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.

Con esta aportación de capital se cumplieron 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.

Asimismo, el 29 de junio de 2016 la Compañía concluyó la capitalización adicional por un monto de \$380 millones que había sido comprometida, mediante la suscripción de aproximadamente 33.5 millones de acciones de Urbi (considerando el split inverso que se resolvió en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016), correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Sumando esta nueva aportación, los recursos frescos recibidos por la Compañía totalizaron \$1,266.8 millones de pesos.

Garantías

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

xii) Acciones Representativas del Capital Social

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$53,995,965,735.23 (nominales), representado por un total de 238,220,957 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (considerando el split inverso que se resolvió en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 976,445 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,900,132,538.00, representada por 237,244,512 acciones.

Al 31 de diciembre de 2016, las 976,445 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 237,244,512 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 154,026,936 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 83,217,576 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

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

Variaciones de Capital Social durante los Últimos Tres Años

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Emisora celebrada el 28 de diciembre de 2015 (la "Asamblea") se resolvió, entre otras cosas, aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$53,900,132,538.00, 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, a saber:

a) Un primer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$51,957,345,856.00, 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 Urbi 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 los procedimientos concursales de Urbi y sus subsidiarias.

b) Un segundo tramo del aumento de capital por la cantidad de \$1,942,786,682.00, 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 propio 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.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, a ser distribuidas entre los accionistas actuales, libres de pago, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 1,000 acciones existentes, sin que dicha concentración accionaria implicara un incremento o modificación alguna al capital social.

xiii) Dividendos

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

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

3) INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera consolidada de la Empresa incluida en esta sección debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual, y está calificada en su totalidad por la referencia a dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros han sido auditados por Mazars Guadalajara, S. de R. L. de C.V., auditores externos de la Empresa. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

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

a) Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas muestran cierta información financiera consolidada de la Empresa y otra información por los años indicados.

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Ventas	1,099,126	357,353	399,616
Costo de ventas	(9,493,457)	(1,796,676)	(163,662)
Utilidad (pérdida) bruta	(8,394,331)	(1,439,323)	235,954
Gastos generales y de administración	(8,010,525)	(2,369,713)	(1,782,678)
Otros ingresos (gastos), neto	(1,079,539)	965,847	3,477,971
Utilidad (pérdida) de operación	(17,484,395)	(2,843,189)	1,931,247
Costo de financiamiento	(5,975,629)	(592,939)	(310,761)
Participación en negocios conjuntos	705	---	---
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	(23,459,319)	(3,436,128)	1,620,486
Impuestos a la utilidad	1,539,643	1,500,434	(1,798)
Utilidad (pérdida) neta	(21,919,676)	(1,935,694)	1,618,688

Información del balance general	Al 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,138	3,200	254,225
Cuentas por cobrar, neto	740,225	494,976	59,130
Inventarios ⁽¹⁾	1,070,697	1,354,311	799,527
Otros activos circulantes	1,357,411	386,321	417,499
Total del activo circulante	3,175,471	2,238,808	1,530,381
Efectivo restringido de largo plazo	12,075	2,918	2,997
Cuentas por cobrar a largo plazo	---	---	215,537
Terrenos para desarrollos a largo plazo	6,023,501	3,266,476	4,584,731
Otros activos no circulantes	146,242	105,209	98,451
Total del activo no circulante	6,181,818	3,374,603	4,901,716
Total del activo	9,357,289	5,613,411	6,432,097
Deuda y pasivos bancarios	29,433,610	29,333,767	346,021
Arrendamientos financieros	778,522	809,913	---
Cuentas por pagar	13,553,466	12,274,862	2,736,156
Impuestos por pagar	36,226	113,438	122,683
Total del pasivo a corto plazo	43,801,824	42,531,980	3,204,860
Deuda a largo plazo	---	---	3,727
Impuestos diferidos	638,090	101,243	103,233
Obligaciones laborales	3,994	3,572	3,416
Total del pasivo a largo plazo	642,084	104,815	110,376
Total del pasivo	44,443,908	42,636,795	3,315,236
Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)	(35,086,619)	(37,023,384)	3,116,861

Otra información financiera	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
UAFIDA ⁽²⁾	(693,009)	(846,647)	(316,273)
Depreciación y amortización	78,577	35,773	10,852

(1) Comprende principalmente terrenos para construcción (excluyendo terrenos para desarrollos a largo plazo). Véanse las Notas 4.3 y 8 a los Estados Financieros, para más información sobre la clasificación de los Inventarios de la Empresa.

(2) La UAFIDA no es una medida calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA es la utilidad de operación (sin incluir partidas de gastos consideradas por la Empresa como excepcionales, relacionadas con la reorganización de sus operaciones, la disminución del valor de sus inventarios así como otras disposiciones asociadas con activos fijos e inversiones, véase la Nota 27 a los Estados Financieros), menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. Durante 2014 y 2015 la Empresa no capitalizó los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento. La conciliación de utilidad de operación a UAFIDA es como sigue:

	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación	(17,484,395)	(2,843,189)	1,931,247
Otros ingresos (gastos), neto	(1,079,539)	965,847	3,477,971
Depreciación y amortización	78,577	35,773	10,852
Intereses capitalizados en el costo	---	---	3,550
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	(8,946,230)	(1,632,190)	(1,419)
Gastos excepcionales y provisiones	(6,687,040)	(1,294,426)	(1,214,630)
UAFIDA	(693,009)	(846,647)	(316,273)

La Empresa considera que la UAFIDA puede ser útil para facilitar comparaciones de desempeño operativo entre distintos periodos y con otras compañías de la industria de la vivienda, porque excluye el efecto de la depreciación y amortización, la cual representa un cargo no monetario a las utilidades. La Empresa considera que la UAFIDA también es útil para comparar sus resultados con los de otras compañías porque presenta resultados de operación que no se ven afectados por la estructura de capital. Cuando se trate de entender el desempeño operativo de la Empresa, la UAFIDA debe analizarse junto con la utilidad (pérdida) neta, los recursos utilizados o generados en actividades de operación, actividades de inversión o actividades de financiamiento. Aun cuando la UAFIDA puede ser útil como base de comparación, el cálculo de UAFIDA de la Empresa no necesariamente es comparable con la UAFIDA reportada por otras compañías, ya que cada UAFIDA es calculada en forma particular y debe analizarse en conjunto con las explicaciones que la acompañan. Aun cuando la UAFIDA es una medida utilizada comúnmente para evaluar el desempeño operativo, ésta no muestra cambios en la situación financiera conforme a las NIIF y no debe ser considerado como alternativa de utilidad (pérdida) neta, determinada conforme a la NIIF, ni como un indicador de desempeño financiero, o de cambios en la situación financiera, determinados conforme a las NIIF, como medida de liquidez, ni como un indicador de recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

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

**b) Información Financiera por Línea de Negocio,
Zona Geográfica y Ventas de Exportación**

Los ingresos de la Empresa provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Línea A se conforma por los siguientes segmentos de operación: i) vivienda de interés social, ii) vivienda media baja, iii) vivienda media alta y residencial y iv) prestación de servicios de construcción y comercialización en proyectos de vivienda de terceros. Por su parte, la Línea B se compone por los siguientes segmentos operativos: i) venta de tierra en proyectos propios para proyectos inmobiliarios y ii) prestación de servicios de gestión en proyectos de terceros.

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

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

A continuación se muestra la información por segmentos de operación más relevante, sin incluir los efectos de las partidas excepcionales, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016:

Al 31 de diciembre de 2014

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Ventas	\$103,398	\$59,485	\$26,086	\$910,157	---	---	\$1,099,126
Utilidad bruta	36,799	26,553	9,567	478,980	---	---	551,899
Depreciación	7,392	4,253	1,865	65,067	---	---	78,577
Pérdida de operación	(73,864)	(42,494)	(18,635)	(650,186)	---	---	(785,179)

Al 31 de diciembre de 2015

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Ventas	\$19,406	\$13,044	\$20,201	\$124,791	\$38,490	\$141,421	\$357,353
Utilidad bruta	6,144	7,798	9,083	49,374	25,773	94,695	192,867
Depreciación	1,943	1,306	2,022	12,492	3,853	14,157	35,773
(Pérdida) utilidad de operación	(843)	3,102	1,810	4,446	11,915	43,780	64,210

Al 31 de diciembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Ventas	\$84,468	\$38,459	\$35,975	\$85,512	\$49,341	\$105,861	\$399,616
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Depreciación	2,294	1,044	977	2,322	1,340	2,875	10,852
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	332,225	739,887	2,690,481

Adicionalmente, en las secciones “ – *Información Financiera Seleccionada*” y “*Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora y la Nota 26 a los Estados Financieros*”, se presenta cierta información operativa de la Empresa, desglosada con base en sus diferentes segmentos de operación.

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

c) Informe de Créditos Relevantes

Los términos de los principales créditos contratados por la Empresa al 31 de diciembre de 2016 se resumen a continuación. Véase la Nota 13 a los Estados Financieros.

Características del Crédito	Miles de pesos
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2016 fue de \$470.	148,070
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.	197,951
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses al a tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2016 el monto de intereses ordinarios acumulados es de \$5.	3,727
Total	349,748

d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa

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

Introducción

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre en cierta medida el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía operaciones en 16 ciudades, cubriendo así las principales zonas metropolitanas (El Bajío, Guadalajara, Monterrey, Tijuana y Valle de México) y las ciudades medias más dinámicas del país.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 35 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital que se generaron por la incapacidad de absorber cambios estructurales y nuevas reglas de operación de la industria de la vivienda en México. En este contexto atípico, durante su proceso de reestructura la Compañía estableció los siguientes objetivos estratégicos: 1) mantener la Empresa en marcha, preservando la estructura fundamental de su experimentado capital humano, 2) finalizar el proceso de concurso mercantil y 3) preparar su plan de negocio de 5 años a implementarse al finalizar la reestructura financiera. Durante esta etapa, la Empresa también consolidó sus competencias en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios que le permitieron mantenerse como negocio en marcha, convirtiéndose actualmente en una línea de negocio fundamental con ingresos recurrentes.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio 2017-2021, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

A finales del segundo trimestre de 2016, como parte de los acuerdos de su Asamblea Ordinaria, la Compañía ratificó como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración a Cuauhtémoc Pérez Román y acordó la conformación de un nuevo Consejo de Administración integrado por 9 miembros, de los cuales 5 de ellos son consejeros independientes, quienes aportan a la Empresa su amplia experiencia en distintas áreas de negocio como son: gobierno corporativo, auditoría, finanzas, administración de riesgos, banca de inversión, dirección de empresas reestructuradas, entre otras. De la misma manera, como parte de las iniciativas para fortalecer el gobierno corporativo de la Empresa, el nuevo Consejo de Administración acordó nombrar a Román Álvarez Varea como nuevo Director General de Urbi, separando los cargos de Presidente Ejecutivo del Consejo y el de Director General.

En 2016, las ventas totales (Sistema Urbi) fueron de \$845.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$488.0 millones por la venta de 928 viviendas con un valor promedio de \$526 mil, y

la Línea B generó \$357.1 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios. Lo anterior le significó a la Empresa ingresos totales acumulados en el año de \$399.6 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	Al 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$158,902	39.8%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	49,341	12.3
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	21.4
	Servicios de gestión	105,861	26.5
Total		\$399,616	100.0%

Durante el 2016, la Compañía incrementó sus operaciones de forma gradual y ordenada, alcanzando ingresos totales en el cuarto trimestre de \$177.8 millones, desde \$36.6 millones en el primero, lo que pone de manifiesto el crecimiento sostenido trimestre a trimestre alcanzado por la Empresa.

(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por Línea de Negocio	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243
Ingresos Línea B	\$28,812	\$63,632	\$46,398	\$52,531	\$191,373
Ingresos Totales	\$36,587	\$82,123	\$103,097	\$177,809	\$399,616

En el acumulado del año, los ingresos totales superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

(Cifras en miles de pesos)

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	\$746	\$8,094	\$47,367	\$102,695	\$158,902
Proyectos propiedad de terceros	7,029	10,397	9,332	22,583	49,341
Ingresos Línea A	\$7,775	\$18,491	\$56,699	\$125,278	\$208,243

Proyectos Línea A - (%)	1T16	2T16	3T16	4T16	2016
Proyectos propios	9.6%	43.8%	83.5%	82.0%	76.3%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	56.2	16.5	18.0	23.7
Ingresos Línea A	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Precio promedio - Proyectos propios	\$373	\$324	\$343	\$450	\$404
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Durante el 2016 la Compañía fortaleció su balance financiero, concluyendo con la deuda financiera más baja entre las empresas que cotizan en la BMV misma que ascendió a \$349.7 millones, debajo del nivel inicialmente previsto de \$373 millones, lo que la llevó a cerrar el año con un indicador de Deuda/Capital de 0.11x, permitiéndole sentar las bases para la consecución del

fondeo futuro que requerirá la Compañía e inclusive, materializando la obtención de una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en proyectos propios.

La Compañía desarrolla su plan de negocio en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y aliados). Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,332 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 y proyectos inmobiliarios en marcha, para dar en dación en pago a ciertos acreedores 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, y renta, entre otras.

En 2016 la Empresa fortaleció su inventario a través de la recompra de proyectos de vivienda que requieren una mínima inversión debido a su alto grado de avance de obra, así como por la incorporación de terrenos como parte de los compromisos establecidos con Prudential Real Estate Investors (PREI) durante su proceso de reestructura.

Asimismo, durante el 2016 la Compañía concluyó prácticamente todos sus compromisos relacionados con pasivos financieros derivados del proceso de concurso mercantil, reactivando y reestructurando ciertos créditos puente y concluyendo las daciones en pago a HSBC y GE, como parte de los acuerdos concursales.

De esta manera, al cierre del 2016 la Empresa sentó las bases que le permitirán cumplir las metas establecidas en su plan de negocio 2017-2021 de la mano de un Consejo de Administración y un equipo directivo renovados, un sólido balance financiero y un capital humano experimentado y motivado.

Estacionalidad

Históricamente han existido variaciones estacionales significativas en los resultados de operación de la Empresa, particularmente en los relacionados con su negocio de desarrollo de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Como resultado de los ciclos de financiamiento de los programas que financian esas categorías de vivienda, la construcción de dichas viviendas generalmente inicia al final del primer trimestre del año, concluyéndose usualmente en el último trimestre del año. La Empresa no recibe el pago de las ventas de Viviendas de Interés Social y Vivienda Media Baja sino hasta que las viviendas han sido terminadas y entregadas al comprador, y la propiedad se ha transmitido al propio comprador. Debido a que las ventas de la mayoría de las unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja se finalizan durante la segunda mitad del año, la Empresa recibe una parte significativa de su flujo de efectivo durante el último trimestre del año. La venta de unidades de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial no está sujeta a la misma estacionalidad. Véase *“Información General – Factores de Riesgo – Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales”*.

Principales Políticas y Prácticas Contables

A continuación se describen las políticas y prácticas contables que la Empresa considera más importantes en la preparación de los estados financieros. Véanse también las Notas 3 y 4 a los Estados Financieros.

Bases de Preparación

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

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

Reconocimiento de Ingresos y Costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 Ingresos de actividades ordinarias, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) El monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) Los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de

crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, Contratos de construcción. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

(iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

Riesgos Financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

(i) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar

estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de concurso mercantil (ver Nota 3.2).

Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio de 2015 la Compañía no capitalizó costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la declaración de concurso mercantil, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento, capitalizando intereses por \$3.6 millones al 31 de diciembre de 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$1.4 millones y \$1,632.2 millones respectivamente (ver Notas 8 y 27).

Impuestos a la Utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

Ingresos por segmento

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

Información operativa	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(Cifras en miles de pesos)		
Ingresos Totales	1,099,126	357,353	399,616
Ingresos Línea A	188,969	91,141	208,243
Ingresos de venta de vivienda en proyectos propios	188,969	52,651	158,902
Vivienda de Interés Social	103,398	19,406	84,468
Vivienda Media Baja	59,485	13,044	38,459
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial	26,086	20,201	35,975
Ingresos por servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	---	38,490	49,341
Ingresos Línea B	910,157	266,212	191,373
Ingresos por venta de tierra en proyectos propios para proyectos inmobiliarios	910,157	124,791	85,512
Ingresos por servicios de gestión en proyectos de terceros	---	141,421	105,861
Ingresos Totales (%)	100.0%	100.0%	100.0%
Ingresos Línea A	17.2	25.5	52.1
Ingresos de venta de vivienda en proyectos propios	17.2	14.7	39.8
Ingresos por servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	10.8	12.3
Ingresos Línea B	82.8	74.5	47.9
Ingresos por venta de tierra en proyectos propios para proyectos inmobiliarios	82.8	34.9	21.4
Ingresos por servicios de gestión en proyectos de terceros	-	39.6	26.5

i) Resultados de la Operación

Las siguientes tablas muestran una reconciliación de los resultados financieros de la Empresa de los últimos tres años al 31 de diciembre de 2016, así como los indicadores de operación a partir de dicha reconciliación; excluyendo el efecto de las partidas consideradas como excepcionales así como de otros ingresos (gastos) netos, los cuales no están relacionados con la operación habitual de la Empresa. Véase la Nota 27 a los Estados Financieros:

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
	(miles de Pesos)		
Ventas	1,099,126	357,353	399,616
Costo de ventas	(9,493,457)	(1,796,676)	(163,662)
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	8,946,230	1,632,190	1,419
Utilidad bruta	551,899	192,867	237,373
Gastos generales y de administración	(8,010,525)	(2,369,713)	(1,782,678)
Gastos excepcionales y provisiones	6,687,040	1,294,426	1,214,630
Utilidad (pérdida) de operación	(771,586)	(882,420)	(330,675)
Depreciación y amortización	78,577	35,773	10,852
Intereses capitalizados en el costo	---	---	3,550
UAFIDA	(693,009)	(846,647)	(316,273)
Indicadores de Operación	Al y por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2015	2016
Margen bruto ⁽¹⁾	50.2%	54.0%	59.4%
Margen operativo ⁽²⁾	-70.2%	-246.9%	-82.7%
Margen UAFIDA ⁽³⁾	-63.1%	-236.9%	-79.1%

(1) Representa utilidad bruta entre ventas, expresado como porcentaje. La NIC 23 "Costos por préstamos" establece la determinación del monto del resultado integral de financiamiento (RIF) que debe ser capitalizado y establece las

condiciones para dicha capitalización, así como las reglas aplicables al periodo durante el cual se hará la capitalización. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. Durante 2014 y 2015 la Empresa no capitalizó los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento.

- (2) Representa utilidad de operación entre ventas, expresado como porcentaje.
- (3) Representa UAFIDA entre ventas, expresado como porcentaje.

2016 comparado con 2015 y 2014

Ventas

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.

Durante el año 2015, la Empresa continuó su proceso de concurso mercantil, estableciendo los siguientes objetivos estratégicos: 1) mantener la Empresa en marcha, preservando la estructura fundamental de su experimentado capital humano 2) finalizar el proceso de concurso mercantil y 3) preparar su plan de negocio de 5 años a implementarse al finalizar la reestructura financiera. Durante esta etapa, la Empresa también consolidó sus competencias en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios que le permitieron mantenerse como negocio en marcha, convirtiéndose actualmente en una línea de negocio fundamental con ingresos recurrentes.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio 2017-2021, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Durante el 2016 la Compañía incrementó sus operaciones de forma gradual y ordenada, con un crecimiento sostenido trimestre a trimestre, alcanzando ingresos totales de \$399.6 millones, en comparación \$357.4 millones en 2015, que representa un incremento de 11.8%. Cabe señalar que los ingresos en 2016 superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

En 2015 los ingresos totales de la Compañía fueron de \$357.4 millones en comparación con \$1,099.1 millones en 2014, una disminución de 67.5%, lo cual reflejó el proceso de concurso mercantil en que se encontraba la Empresa.

Pérdida Bruta

En 2016, la Compañía generó una utilidad bruta de \$236.0 millones, comparada con las pérdidas generadas en 2015 y 2014 por \$1,439.3 millones y \$8,394.3 millones, respectivamente. Lo anterior refleja la normalización e incremento gradual de las operaciones de la Empresa durante el 2016, mientras que en 2015 y 2014 se reconocieron partidas excepcionales en el costo de ventas por \$1,632.2 millones y \$8,946.2 millones, respectivamente, las cuales están relacionadas con la reorganización de las operaciones de la Empresa como parte de su proceso de reestructura financiera, la disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones. Véase la Nota 27 a los Estados Financieros.

Excluyendo el efecto de dichas partidas excepcionales, el margen bruto de la Empresa para los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fue de 59.4%, 54.0% y 50.2%, respectivamente.

Gastos Generales y de Administración

Los gastos generales y de administración incluyen, entre otras partidas, salarios del personal administrativo y de ventas, honorarios y gastos de abogados y otros profesionistas, gastos de venta y de comercialización (incluyendo comisiones) y depreciación, así como partidas excepcionales derivadas del proceso de reestructura de la Empresa, asociadas con i) estimación de cuentas incobrables, ii) provisiones de gastos, iii) contingencias mercantiles y legales, entre otras. Véase la Nota 27 a los Estados Financieros.

En el 2016 los gastos generales y de administración disminuyeron en 24.8% a \$1,782.7 millones desde \$2,369.7 millones en 2015. De la misma manera, esta cifra en comparación con 2014, representó una disminución de 70.4% desde \$8,010.5 millones. Lo anterior se debe a una disminución paulatina de las provisiones de gastos que no implicaron flujo de efectivo y de partidas excepcionales asociadas con el proceso de reestructura de la Empresa.

Pérdida de Operación

Como resultado de lo descrito anteriormente, en el 2016 la Empresa obtuvo una utilidad de operación de \$1,931.2 millones, que incluye el efecto de otros ingresos netos por \$3,478.0 millones derivados principalmente de la liberación de provisiones, la incorporación de tierra y gastos excepcionales relacionados con el cierre de acuerdos derivados del concurso mercantil. La cifra anterior se compara con las pérdidas de operación de \$2,843.2 millones y \$17,484.4 millones en 2015 y 2014, respectivamente.

Resultado Integral de Financiamiento

En 2016 el resultado integral de financiamiento fue un gasto de \$310.8 millones originados principalmente por el efecto de revaluación de los pasivos en UDIs durante la primera mitad del año, convertidos a esta unidad de acuerdo al procedimiento de concurso mercantil por el que atravesaba la Empresa. La cifra anterior se compara con el gasto de \$592.9 millones y de \$5,975.6 millones en 2015 y 2014, respectivamente.

Pérdida Neta

De acuerdo a lo anterior, en el 2016 la Empresa obtuvo una utilidad neta de \$1,618.7 millones, en comparación con la pérdida neta en 2015 y 2014 de \$1,935.7 millones y \$21,919.7 millones, respectivamente.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Situación Financiera

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2016, los activos totales de la Empresa sumaron \$6,432.1 millones, un incremento de \$818.7 millones (14.6%) con respecto a los \$5,613.4 millones al cierre del 2015. Dicha cifra se compara a su vez con \$9,357.3 millones en 2014, de acuerdo con lo que se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía \$257.2 millones de efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), un aumento de \$251.1 millones respecto a los \$6.1 millones al cierre del 2015, debido principalmente a la capitalización por parte de los nuevos inversionistas concluida en el mes de junio y los ingresos generados por su propia operación, lo cual fue parcialmente compensado por: i) las inversiones realizadas en obra y adquisición de inventarios con avance de obra significativo y, ii) el gasto de operación, honorarios y otros gastos efectuados. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en 2014 fue de \$19.2 millones.

Cuentas por cobrar a clientes

El saldo de cuentas por cobrar a clientes (neta de la estimación para cuentas incobrables) en 2016 fue de \$274.7 millones, una disminución de \$220.3 (44.5%) millones respecto a los \$495.0 millones al cierre del año anterior, principalmente debido a: i) la aplicación de una porción de la estimación para cuentas de cobro dudoso, asociada principalmente a las cuentas por cobrar de clientes corporativos y ii) a la recuperación de cartera por venta de terrenos lo cual fue compensado parcialmente por su operación de venta de tierra y proyectos inmobiliarios y a los servicios de comercialización y construcción de vivienda. Esta cifra se compara con \$740.2 millones al cierre de 2014.

Inventarios

Durante el 2016, Urbi fortaleció su inventario finalizando el año con un saldo de \$5,384.3 millones, un aumento de \$763.5 millones (16.5%) respecto al cierre de 2015, debido principalmente a: i) la incorporación de terrenos como parte de los compromisos establecidos con Prudential Real Estate Investors (PREI) durante su proceso de reestructura, ii) la recompra de proyectos de vivienda que requieren una mínima inversión debido a su alto grado de avance de obra, y iii) a los costos incurridos relacionados con las obras en proceso de desarrollo. Lo anterior fue compensado parcialmente con las daciones en pago efectuadas a HSBC y GE, como parte de los acuerdos concursales así como por la disminución del costo de ventas de las viviendas y terrenos comercializados durante el año. En 2014, el inventario total ascendió a \$7,094.2 millones.

Pasivos totales

Los pasivos totales ascendieron a \$3,315.2 millones al 31 de diciembre de 2016, una disminución de \$39,321.6 millones respecto al 2015, debido principalmente a la capitalización de los créditos comunes reconocidos en los procesos de concurso mercantil de Urbi y 15 de sus subsidiarias, así como a la conclusión de prácticamente todos sus compromisos relacionados con pasivos financieros derivados de dichos procesos de concurso mercantil según se explica a continuación.

Pasivos financieros

Durante el 2016 la Compañía fortaleció su balance financiero, concluyendo con la deuda financiera más baja entre las empresas que cotizan en la BMV misma que ascendió a \$349.7 millones, debajo del nivel inicialmente previsto de \$373 millones. Este saldo representó una disminución de \$29,793.9 millones respecto al cierre del 2015, principalmente debido a: i) la capitalización de créditos comunes mencionada previamente, ii) las daciones en pago efectuadas durante el año a HSBC y GE como parte de los acuerdos concursales y iii) la reactivación y amortización de créditos puente con Santander y Banorte. Asimismo, durante el año, Urbi obtuvo una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en 11 desarrollos en 10 ciudades del país, de los cuales al cierre del año se habían ejercido \$3.7 millones. Al 31 de diciembre de 2014 el pasivo financiero de la Compañía ascendió a \$30,212.1 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2016, los pasivos no financieros de la Empresa, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,862.3 millones, importe que representa una disminución de \$9,529.6 millones en comparación con el año anterior, debido principalmente a: i) la capitalización de créditos comunes descrita previamente, ii) la dación en pago a GE mencionada con anterioridad, con la que además de los pasivos financieros mencionados arriba, se liquidaron cuentas por pagar para la adquisición de software, iii) la liberación de provisiones como parte del análisis que realiza la Compañía periódicamente y iv) al pago de contribuciones fiscales. Al cierre del 2014, los pasivos no financieros sumaron un total de \$13,593.7 millones.

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2016, el capital contable de la Compañía fue de \$3,116.9 millones, en comparación con las deficiencias observadas en 2015 y 2014 de \$37,023.4 millones y \$35,086.6 millones, respectivamente, principalmente debido a los recursos frescos recibidos por sus nuevos inversionistas en mayo y junio de 2016, a la capitalización de créditos comunes mencionada con anterioridad y a la utilidad del ejercicio 2016.

Liquidez y Recursos de Capital

Tal como se ha descrito a lo largo del presente reporte, 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 terminado los procedimientos de concurso mercantil y se establecieron las formas, términos y condiciones conforme a los cuales se pagaron los créditos reconocidos.

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 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.

Asimismo, el 29 de junio de 2016 la Compañía concluyó la capitalización adicional por un monto de \$380 millones con lo cual los recursos frescos recibidos por la Compañía totalizaron \$1,266.8 millones de pesos, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio 2017-2021, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Históricamente la Compañía ha fondeado su operación con flujos provenientes de la operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda.

El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos.

La siguiente tabla presenta la posición de flujo de efectivo y equivalentes de los últimos tres años al 31 de diciembre de 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$1,005,514)	(\$13,129)	(\$39,204)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	609	34	(1,329)
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	1,256,009	-	-
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$251,104	(\$13,095)	(\$40,533)

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

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

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

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía por los últimos 3 años al 31 de diciembre de 2016:

Concepto	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$1,005,514)	(\$13,129)	(\$39,204)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	609	34	(1,329)
Flujo libre de efectivo	(\$1,004,905)	(\$13,095)	(\$40,533)

Operaciones fuera de Balance

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa y ninguna de sus subsidiarias tenían operación o convenio alguno fuera de balance.

Políticas que Rigen la Tesorería de la Empresa

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

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

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

Sistema de Cuentas por Pagar. Asegura un alto nivel de efectividad (negociación, exactitud y oportunidad) en el pago de los compromisos económicos a fin de lograr el cumplimiento más favorable para la empresa, las mejores condiciones posibles sin deteriorar bajo ninguna

circunstancia el suministro, la imagen o el cumplimiento legal. Aquí se verifica el cumplimiento de las políticas de control interno en las salidas de efectivo.

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

iii) Control Interno

La Empresa ha establecido suficientes políticas y procedimientos de control interno que ofrecen la razonable seguridad de que las operaciones se realizan, contabilizan e informan de conformidad con los lineamientos establecidos por la dirección, de acuerdo con las NIIF y sus criterios de aplicación. La Empresa considera que *UrbiNet* le brinda una valiosa herramienta en la correcta aplicación de dichas políticas y procedimientos.

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

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

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

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

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

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

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

e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La preparación de los estados financieros de la Empresa de conformidad con las NIIF requiere que su administración elabore estimaciones que pudieran afectar los estados financieros y sus notas. Estas estimaciones utilizan supuestos que en ocasiones se basan en juicios o decisiones subjetivas. La Empresa realiza sus estimaciones en parámetros disponibles a la fecha de preparación de sus estados financieros. Sin embargo las circunstancias existentes y las estimaciones acerca de eventos futuros pueden cambiar debido a cambios en el mercado o en circunstancias fuera del control de la Empresa. Tales cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

La Empresa considera que sus principales estimaciones bajo las NIIF incluyen, pero no necesariamente se limitan a servicios de construcción, probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes, inventarios, vida útil del activo fijo, recuperabilidad de partidas fiscales, y provisiones, entre otras. Véase *la Nota 5 a los Estados Financieros, para una descripción de las principales estimaciones.*

4) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores Externos

Los estados financieros de Urbi y sus subsidiarias, por los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, incluidos en este Reporte Anual, han sido auditados por el despacho de contadores públicos Mazars Guadalajara, S. de R. L. de C.V. ("Mazars"), auditores independientes de la Empresa, conforme a los dictámenes de auditoría de fecha 31 de marzo de 2017 y 30 de abril de 2016.

En enero de 2015, la Empresa dio a conocer que contrató a Mazars como su firma de auditoría externa en sustitución de Baker Tilly de México S.C., para llevar a cabo la auditoría externa de la Empresa y sus subsidiarias por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2014. Este cambio se realizó para asegurar la continuidad en el servicio y de su proceso de reestructura en la procuración de alternativas de fondeo. Asimismo, esta contratación contó con la opinión favorable del Comité de Auditoría de Urbi, y la aprobación de su Consejo de Administración.

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

Durante 2016, Mazars no proporcionó a la Empresa ningún servicio adicional al de auditoría.

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

b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2015 y 2016 la Empresa no efectuó operación alguna con partes relacionadas.

c) Administradores y Accionistas

Consejo de Administración

Integración del Consejo de Administración

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

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

Los actuales miembros del Consejo de Administración fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 27 de abril de 2017. De conformidad con la legislación mexicana y los estatutos sociales de Urbi, los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión o, en su defecto, hasta por un término de 30 días contados a partir de que concluya el plazo de su designación o de la fecha de su renuncia, según sea el caso. Los consejeros pueden ser reelectos.

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

Consejeros Propietarios

Cuauhtémoc Pérez Román (Presidente Ejecutivo)
C. David Cone (*)
Francisco Carlos Drohojowski (*)
José María Urquiza (*)
Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román
Ángel Fernández Rodríguez (*)
Adolfo Murrieta Navarro
Pablo Valenzuela Reyes (*)
Héctor Francisco Munguía Romo

(*) Consejero Independiente

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

Cuauhtémoc Pérez Román. Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fue Director General de Urbi por más de 34 años. Fungió como Presidente de la *Asociación Nacional de Promotores de Vivienda de Interés Social, A.C.* (hoy CANADEVI) de 1983 a 1985. Presidente de la *Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de Baja California* de 1990 a 1992, Presidente del *Consejo Coordinador Empresarial de Mexicali* de 1992 a 1994, y Presidente del *Patronato Centenario de Mexicali, A.C.* de 2002 a 2003. Actualmente es miembro de los Consejos Consultivos de CANADEVI, de *Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.* y de NAFIN, y es consejero regional de *Banco de México* en Baja California y de *Grupo Financiero BBVA Bancomer, S.A.B. de C.V.* Asimismo es miembro de los Consejos de Administración de *Pronatura Noroeste Mar de Cortés, S.A. de C.V.* y del *Instituto Educativo del Noroeste, A.C.* (IENAC), y patrocinador del *Centro de Enseñanza Técnica y Superior* (CETYS Universidad). El señor Pérez Román obtuvo el título de arquitecto del *Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey*, con mención honorífica.

C. David Cone. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Director de Finanzas y Vicepresidente Ejecutivo de *Taylor Morrison Home Corporation (NYSE: TMHC)* donde encabezó la transición de la empresa de privada a pública. Fue Vicepresidente de Planeación y Análisis Financiero en *PetSmart*, compañía listada en la Bolsa de Nueva York (NYSE). Durante 6 años colaboró con *PricewaterhouseCoopers, LLP*. El Sr. Cone es un Contador Público Certificado por el estado de California, tiene una Licenciatura en Negocios con énfasis en Contabilidad por la *Universidad de California en Santa Bárbara*.

Francisco Carlos Drohojowski. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es profesor de Finanzas de la *Universidad de Nueva York (NYU- Stern School of Business)*. Colaboró como Socio y Administrador de Portafolios en *Weiss Multi Strategy Advisers*, Vicepresidente Ejecutivo de *Nomura Securities International* y como *Director en Salomon Brothers Inc.*, entre otros. El señor Drohojowski es Licenciado en Relaciones Internacionales por la *Brown University*, además tiene un MBA en Administración Internacional por la *American Graduate School of International Management (Thunderbird)*.

José María Urquiza. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Por más de 20 años colaboró en la Banca Corporativa, Empresarial y de Inversión, entre otras, en *Citibank* en Nueva York, España y México. Responsable del lanzamiento y Director General de *Banca Wal-Mart* y miembro del Consejo de Administración de *Wal-Mart Chile*, *Seguros Banamex* y *Afore Banamex*, entre otros. El señor Urquiza tiene un MBA en Finanzas y Negocios Internacionales por la *Columbia University*, es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la *Universidad Comercial de Deusto, Bilbao, España*.

Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román. Director de Venta de Tierra para Proyectos Inmobiliarios y Otros Activos (Línea B), miembro del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fungió como Presidente de la Comisión de Vivienda de la *Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C.* Actualmente es miembro del Consejo de Administración del *Instituto Educativo del Noroeste, A.C.* (IENAC), patrocinador del *Centro de Enseñanza Técnica y Superior* (CETYS Universidad), y coordinador de la Comisión de Vivienda del *Consejo de Desarrollo Económico de Mexicali*. El señor Pérez Román también es consejero regional de *Grupo Financiero Banamex, S.A.B. de C.V.* El señor Pérez Román obtuvo los títulos de licenciado en administración de empresas y de contador público del *Centro de Enseñanza Técnica y Superior* con mención honorífica, y la maestría en administración de empresas del *Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM)*.

Ángel Fernández Rodríguez. Consejero independiente y actual presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Participó en *Ernst & Young* por más de 25 años en las

áreas de asesoría de negocios, auditoría, riesgos, control interno, gobierno corporativo, Sarbanes Oxley 404, reducción de costos, entre otros. Asesor del Comité de Auditoría de *PEMEX* y fungió como Director de Auditoría Interna Corporativa del grupo *Omnilife-Chivas*. El Sr. Fernández cursó el programa de Dirección de Empresas – D-1 en el *Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas* (IPADE), así como el Diplomado Ejecutivo en *Supply Chain Management* por el *Instituto Tecnológico Autónomo de México* (ITAM), es Contador Público por el *Instituto Tecnológico de Sonora* (ITSON).

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

Pablo Valenzuela Reyes. Consejero independiente y actual miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El Sr. Valenzuela Reyes cuenta con amplia experiencia en rescate de empresas e instituciones financieras en crisis. Participó en la Dirección General de *Grupo Droguerías y Farmacias el Fénix*, *Grupo Ticonsa*, *Grupo Movicom Occidente*, *Grupo Mezgo*, entre otros. Ha participado en los Consejos de Administración de *Agroasemex*, *Grupo Financiero Inverlat-ScotiaBank*, entre otros. El Sr. Valenzuela Reyes es actualmente candidato a Doctor en Administración y Dirección de Empresas por la *Universidad de Cantabria (UC)*, España, cuenta con una Maestría en Administración por el *Instituto Tecnológico Autónomo de México* (ITAM), es Licenciado en Contaduría por el *Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas*.

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

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

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

C. David Cone, Francisco Carlos Drohojowski, José María Urquiza, Ángel Fernández Rodríguez y Pablo Valenzuela Reyes consejeros independientes, no son accionistas, funcionarios o empleados de Urbi, ni están vinculados o asociados con la Empresa o sus ejecutivos.

El Secretario del Consejo de Administración de Urbi es el señor Jaime Cortés Álvarez, socio de la firma González Calvillo, S.C., y el Prosecretario es el señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, director jurídico de la Empresa.

Funciones y Facultades del Consejo de Administración

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

- establecer la estrategia general del negocio;

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

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

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

Deberes de Diligencia y de Lealtad y Prohibiciones

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

El deber de diligencia de los consejeros consiste básicamente en la obligación de actuar de buena fe y en el mejor interés de la Empresa, debiendo (i) informarse y prepararse para la toma de decisiones, (ii) asistir a las sesiones del Consejo, y (iii) revelar al Consejo o, en su caso, a los Comités de los que formen parte, información relevante que sea necesaria para la adecuada toma de decisiones. A fin de que los consejeros estén en posibilidad de cumplir con su deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores los faculta para solicitar información, requerir la presencia de directivos relevantes y auditores externos a las sesiones de consejo, y aplazar las sesiones del consejo a las que no hubieren sido convocados oportunamente o para las cuales no hubieren recibido la información necesaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016 se resolvió que las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría quedaran encomendadas a un solo comité y que el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias quedara integrado por los señores C. David Cone, Francisco Carlos Drohojowski, José María Urquiza, Ángel Fernández Rodríguez y Pablo Valenzuela Reyes. La integración del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación del señor Ángel Fernández Rodríguez como Presidente de dicho Comité fueron ratificadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2017. Conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de Urbi, todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son consejeros independientes. Entre las funciones en materia de auditoría bajo la responsabilidad de dicho Comité se encuentran: (i) dar opinión al consejo sobre lineamientos de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación del auditor externo, (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos, y analizar sus dictámenes, opiniones e informes, (iii) revisar y discutir los estados financieros, (iv) elaborar opinión sobre si las políticas y criterios contables y de información utilizados en la preparación de la información financiera, son adecuados y fueron aplicados consistentemente, (v) apoyar al Consejo en la elaboración de los informes a la asamblea de accionistas, y otros reportes, (vi) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando se requiera o juzgue conveniente, (vii) investigar incumplimientos a lineamientos y políticas de operación, de control y auditoría internos o de registro contable, (viii) informar al Consejo sobre irregularidades detectadas y proponer acciones correctivas, (ix) convocar a asambleas de accionistas, (x) vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo, y (xi) verificar que se establezcan mecanismos de control interno.

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

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

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

Funcionarios

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

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Ing. Francisco Román Álvarez Varea	Director General	50	2
Lic. Netzahualcoyotl Pérez Román	Director de Línea B	64	35
C.P. Amner Gabriel Montaña Jiménez	Director de Administración y Finanzas	45	4
Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta	Director Jurídico	58	34
Lic. Raúl Grajeda Cerón	Director de Operaciones	45	8
Lic. Alfonso Zatarain Rubio	Director de Desarrollo de Negocio	44	10

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

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Juan Carlos Cortez Perez	Director de Planeación	45	23
Irma Sparrow Morales	Director de Capital Humano	61	10
Fernando Torres Ortiz de Montellano	Director de Región Norte	45	10
Moisés Armando Bayliss Vega	Director de Región Pacífico	47	21
Oscar Omar Valladares Márquez	Director de Región Centro Sur	50	8
Guillermo Núñez Ceballos	Director de Desarrollo de Tierra	46	23
Daniela Rubio Valencia	Director de Tesorería	38	9
Armando Medina Echavarría	Director Fiscal	43	11
Arturo Álvarez Pérez	Director de Tecnología de Información	41	15
Aarón González Martínez	Director Administración de la Construcción	41	19
José Ubalde Ruvalcaba	Director de Planeación Urbana y Diseño	50	22
Adalberto Ramírez Hernández	Director de Relación con Inversionistas	33	10
David Aguilar Juárez	Director de Comunicación	44	4
Mariano Bernal Sánchez	Director Comercial	39	23
Jesús David García	Gerente de Crédito y Cobranza	42	13

La Emisora cuenta con un Código de Ética, cuyas disposiciones son aplicables al consejo de administración y directivos relevantes, que incluye entre otras cosas:

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

Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios

El monto total de las compensaciones pagadas por la Empresa a sus directivos relevantes, por el año concluido el 31 de diciembre de 2016, fue de \$21.9 millones. Esta cantidad incluye sueldos nominales fijos (aunque revisados anualmente) compensaciones y prestaciones, que son variables en función de los resultados de la Empresa y del área de responsabilidad de cada funcionario.

La Empresa continuamente revisa los sueldos, bonos y otros planes de compensación a fin de ofrecer a sus empleados condiciones competitivas de compensación.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 27 de abril de 2017, se ratificó la política de remuneración a los consejeros de Urbi, consistente en entregar a los consejeros, por cada reunión del Consejo o Comités a la que asistan, la cantidad de \$72,500.00 M.N., incrementándose dicho importe en un 15% para los Presidentes de los Comités, y un 20% adicional, en caso de que el consejero deba viajar a la reunión.

Tenencia Accionaria de Consejeros y Funcionarios

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

Accionistas

La siguiente tabla presenta la distribución accionaria de Urbi al 27 de abril de 2017, fecha en la que se celebró la última Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas.

Accionista	Número de acciones	Porcentaje Accionario
Cientes de asesoría de inversión de Brandes Investment Partners, LP ⁽¹⁾	50,168,132	32.37%
Fuerte Valley, LP.....	40,257,911	25.97
Cuauhtémoc Pérez Román.....	11,726,638	7.57
Netzahualcóyotl Pérez Román.....	8,779,355	5.66
Otros Funcionarios de la Empresa.....	2,108,145	1.36
Público Inversionista ⁽²⁾	41,963,200	27.07
Total:	155,003,381	100.00%

⁽¹⁾ Personas morales extranjeras incluyendo fondos de inversión y fondos de pensiones.

⁽²⁾ Incluye a los acreedores comunes reconocidos en los concursos mercantiles de Urbi y sus subsidiarias, cuyos créditos comunes reconocidos fueron capitalizados conforme a los convenios concursales respectivos.

La tenencia accionaria que se muestra en la tabla anterior es resultado, en gran medida, de las aportaciones de nuevo capital efectuadas a Urbi como parte de la reestructura financiera de la Empresa, así como de la capitalización de pasivos acordada en los convenios concursales de Urbi y sus subsidiarias. Salvo por el renglón relativo al “Público Inversionista”, las personas físicas y morales identificadas como “Accionistas” en la misma tabla realizaron sus aportaciones a Urbi a través de un vehículo común denominado Rook Partners, L.P., el cual posteriormente distribuyó las acciones respectivas a tales personas.

La tenencia accionaria de los señores Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Pérez Román ha disminuido en los últimos años, de una participación conjunta del 55.0% en el capital social de la Emisora, que tenían inmediatamente después de la oferta inicial de acciones de la Emisora, el 7 de mayo de 2004, al 13.23% que ahora tienen. Los señores Pérez Román tienen poder de mando en la Empresa.

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

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

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

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

d) Estatutos Sociales y Otros Convenios

Reformas Estatutarias Recientes

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

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

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

Resumen de las Principales Cláusulas Estatutarias

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

Variaciones de Capital, Derecho de Preferencia y Amortización de Acciones

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

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

- aumentos por capitalización de cuentas del capital contable;
- con motivo de la fusión de Urbi;
- acciones emitidas como acciones de tesorería para la conversión de obligaciones convertibles en acciones;

- acciones emitidas para su suscripción en oferta pública, en términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores; y
- colocación de acciones propias.

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

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

Adquisición de Acciones Propias

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

- las acciones deberán adquirirse a través de la BMV;
- la adquisición de acciones deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV;
- la adquisición deberá realizarse con cargo al capital contable, en cuyo caso podrán mantenerse en tenencia propia, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería;
- la asamblea general ordinaria de accionistas deberá determinar expresamente para cada ejercicio social el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la limitante de que la suma de dichos recursos no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de Urbi, incluyendo las utilidades retenidas;
- Urbi deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV;
- la adquisición y enajenación de acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que coticen dichos valores; y
- las adquisiciones de acciones deberán realizarse, reportarse y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

Adquisición de Acciones por las Subsidiarias de Urbi

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

Cancelación de la Inscripción en el RNV

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

Registro y Transmisión de Acciones

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

Asambleas de Accionistas

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

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

- prórroga de la duración o disolución anticipada de la sociedad;
- aumento o disminución de la parte mínima fija del capital social;
- cambio del objeto social o de la nacionalidad;
- cualquier fusión o transformación de la sociedad;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendos y Derechos de Liquidación

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

En el caso de disolución de Urbi, la asamblea general extraordinaria nombrará a uno o varios liquidadores para que concluyan las operaciones de Urbi. Todas las acciones pagadas

tendrán igual derecho a participar de cualquier distribución que se efectúe con motivo de la liquidación.

Derechos Corporativos de las Acciones Representativas del Capital Social

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

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

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

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

Limitaciones para la Adquisición de las Acciones Representativas del Capital Social

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

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

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

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

Otros Convenios

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

5) MERCADO DE CAPITAL

a) Estructura Accionaria

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$53,995,965,735.23 (nominales), representado por un total de 238,220,957 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (considerando el split inverso que se resolvió en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 976,445 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,900,132,538.00, representada por 237,244,512 acciones.

Al 31 de diciembre de 2016, las 976,445 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 237,244,512 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 154,026,936 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 83,217,576 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

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

b) Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

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

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Empresa no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de Urbi. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

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

	Mínimo	Máximo	Volumen Promedio Diario
	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2011	14.99	29.85	2,182,257
2012	6.14	21.01	5,100,997
2013			
Primer trimestre.....	2.74	8.45	12,880,827
Segundo trimestre.....	1.55	3.29	9,291,494
26-jul-13.....	1.57	1.57	---
2016			
Octubre.....	13.99	36.00	182,898
Noviembre.....	12.76	21.89	14,822
Diciembre.....	7.20	13.00	22,310
2017			
Enero.....	6.56	8.79	16,636
Febrero.....	4.55	7.08	84,181
Marzo.....	3.38	5.40	327,933

Fuente: BMV.

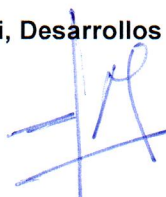
c) Formador de Mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, la Empresa no tiene contratados los servicios de formador de mercado.

6) PERSONAS RESPONSABLES

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

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



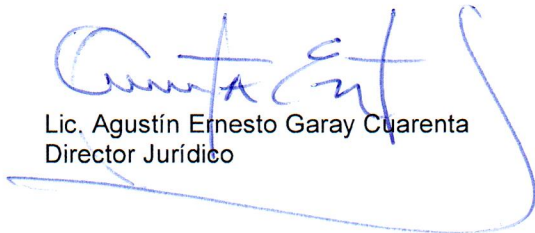
Ing. Francisco Román Álvarez Varea
Director General



CP. Amner Gabriel Montaña Jiménez
Director de Administración y Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta
Director Jurídico



Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir la verdad, que los estados financieros de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2016 y 2015 fueron dictaminados y emitidos con fecha de 31 de marzo de 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y basado en la lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoria realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a large, sweeping 'R' and a horizontal line with a dot at the end.

C.P.C. Luis Roberto Martinez M.

Socio

7) ANEXOS

**a) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora
y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Estados financieros consolidados:

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el capital contable (deficiencia en el capital contable)

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Asamblea General de Accionistas de
URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V.**

(Importes en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable (deficiencia en el capital contable) y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin que impliquen modificación a nuestra opinión, llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

1. Como se menciona en la Nota 3.2 a los estados financieros consolidados adjuntos, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 la Compañía incurrió una pérdida neta, lo cual, aunado a las pérdidas sufridas en años anteriores, originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$37,023,384. Al 31 de diciembre de 2016, como resultado de la sentencia emitida el 4 de febrero de 2016, referente al proceso de concurso mercantil previamente presentado en el Juzgado Quinto de Distrito del Estado de Baja California, la Compañía y la mayor parte de sus acreedores decidieron efectuar un “Plan de Reestructura Previo” que incluía: (a) la potencial reanudación de créditos puente de los principales acreedores bancarios de la Compañía; (b) la aportación de nuevos recursos para financiar el Plan de Negocios de la Compañía y (c) modificaciones materiales a los términos de deuda garantizada y quirografía existente a la fecha de solicitud del Concurso Mercantil. El Plan de Negocios, que a su vez forma parte del “Plan de Reestructura Previo”, está fundamentado en cuatro asuntos clave: (i) la adecuación de los productos y servicios de las condiciones actuales del mercado; (ii) fortalecimiento de las capacidades operativas; (iii) aprovechamiento de la experiencia y talento de capital humano y (iv) plan de reestructura financiera sólido y viable. Como parte de la reestructura antes mencionada, la Compañía capitalizó pasivos por un monto de \$37,228,225 y recibió aportaciones de nuevos inversionistas por \$1,266,778. Lo anterior para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos y cumplimiento de su Plan de Negocios.

2. Como se menciona en la Nota 19 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo fiscal, laboral y mercantil. Dichas demandas son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados, considerando la probabilidad de que estas prosperen y puedan representar desembolsos futuros para la Compañía, en función a la opinión de especialistas externos que llevan dichos casos.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación corresponden a las cuestiones clave de la auditoría a incluir en nuestro informe.

Estimaciones para cuentas incobrables

Hemos identificado como riesgo, que pudieran existir cuentas con incertidumbre de cobrabilidad al cierre del ejercicio y que la reserva de cuentas incobrables determinada no incluyera ciertos saldos, cuyas negociaciones o ausencia de estas, sean indicativo que no serán recuperadas de los clientes por falta de acuerdo o evidencia de los mismos.

Nuestra revisión incluyó procedimientos enfocados tales como conexión de saldos (cobranza, escrituración y movimientos en reservas, etc.), cuestionamiento de variaciones y cumplimiento de las políticas contables referentes a cuentas por cobrar, incluyendo la idoneidad sobre la política de determinación de cuentas incobrables y el momento del registro de las partidas que forman parte de la reserva de cuentas incobrables, así como sus aplicaciones o cancelaciones posteriores. Adicionalmente, nos cercioramos con evidencia de su recuperación a través de cobros ocurridos entre el cierre del ejercicio y la fecha de nuestro informe sobre los saldos de mayor antigüedad, y probamos la suficiencia de la estimación en la reserva para cuentas incobrables con la evidencia obtenida mencionada anteriormente. De igual forma, revisamos los convenios de venta particulares de ciertas transacciones ocurridas en el ejercicio para verificar que los plazos de cobro fueran respetados de acuerdo a dichos convenios. Como se menciona en la Nota 7, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reservó cuentas por cobrar por \$482,180 y \$861,842, respectivamente.

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

Inventarios para desarrollos

Hemos identificado como riesgo, la incertidumbre en la realización de los inventarios para desarrollo a corto y largo plazo, al ser el principal activo de la Compañía. Consideramos dicho riesgo en la determinación de juicios y supuestos utilizados por la administración para calcular las estimaciones de valor, y que éstos no sean razonables con base a las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

De manera más precisa, identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de \$1,408,609, por incremento al valor de inventarios por terrenos proveniente de Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. (PREI), derivado del acuerdo de reestructura entre ambas partes, proveniente de la falta de liquidez e incumplimiento de las obligaciones pasadas de la Compañía; así como otro posible riesgo en la dación en pago de terrenos a HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC) y GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE), proveniente de la deuda que mantenía con dichas instituciones.

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

- Evaluación de políticas contables respecto a los juicios y estimaciones realizadas por la administración para valorar sus inventarios a valor neto de realización, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios destinados a desarrollos futuros. Asimismo, analizamos la razonabilidad de la clasificación de los inventarios de acuerdo al Plan de Negocios de la Compañía para desarrollos a largo plazo.

- Realizamos pruebas de valor neto de realización. Como se menciona en la Nota 8 a los estados financieros consolidados adjuntos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se reconoció deterioro por \$1,419 y \$1,632,190, respectivamente.
- Derivado del acuerdo obtenido entre las partes, revisamos los efectos derivados de la incorporación de dichos terrenos, así como los procedimientos y métodos utilizados para su valuación. Como se menciona en la Nota 2.1 a los estados financieros consolidados adjuntos, la incorporación de tierras a dichos inventarios fue de \$1,408,609. El sobreprecio del valor de los terrenos adquiridos se registró en otros ingresos por \$1,371,121, como se menciona en la Nota 25.
- Como se menciona en la Nota 2.1, la Compañía celebró un convenio de “Reconocimiento de Adeudo y Dación de Pago” con HSBC y GE, por medio del cual reconoció créditos a favor de los acreedores de \$1,086,329 y \$248,727, respectivamente, pagando parcialmente mediante la entrega de terrenos previamente otorgados en garantía. La diferencia fue pagada con acciones de la Compañía, según lo establecido en el convenio concursal. Respecto a este punto, obtuvimos documentación legal que soporta la transmisión de los activos, así como evidencia de la entrega de las acciones a los acreedores.

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

Deterioro de activos de larga duración

La Compañía realiza anualmente un estudio de análisis de deterioro de los activos de larga duración, considerando los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad 36, *Deterioro del valor de los activos*, utilizando la mecánica flujos de efectivo futuros descontados. Existe un riesgo de que la determinación de los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros, no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo en relación con el deterioro de los activos de larga duración, incluyeron:

Pruebas de controles internos y pruebas sustantivas, en donde revisamos a detalle la coherencia de los ingresos y gastos proyectados de acuerdo con el plan de negocios, con base en estos, los flujos futuros descontados, como se menciona en la Nota 4.7 y 5 a los estados financieros consolidados; adicionalmente, verificamos, con base en nuestro conocimiento del negocio y la información histórica auditada, que cualquier efecto no recurrente fuera normalizado para no considerar dichos importes en las proyecciones, además de que los periodos, valores de perpetuidad y otros supuestos, considerados en dichas proyecciones, fueran razonables. Finalmente, evaluamos la razonabilidad de la tasa de descuento utilizada, a través valores de referencia que pudieran ser comparables a los activos bajo análisis y las condiciones esperadas sobre su uso.

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

Capitalización de pasivos

Como se menciona en la Nota 14 a los estados financieros consolidados adjuntos, como parte del proceso de reestructura, se capitalizaron pasivos por \$37,228,225, principalmente proveniente de deuda bancaria, arrendamiento financiero y proveedores. Hemos identificado como riesgo la posibilidad de un reconocimiento incorrecto de los efectos derivados de la sentencia emitida el 4 de febrero de 2016 por el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito con sede en Mexicali, Baja California Norte.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, conciliamos dicha sentencia con los registros contables de la Compañía, así como evidencia de la emisión y entrega de las acciones a acreedores en cumplimiento a la sentencia y verificación sobre el cumplimiento de otras cláusulas establecidas en dicha sentencia. De igual forma, verificamos que el registro contable derivado de dicha sentencia se apegará a lo establecido en la Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera 19, *Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio*.

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

Capital social

Como se menciona en la Nota 20 a los estados financieros consolidados adjuntos, como parte de la reestructura de la Compañía, la asamblea general de accionistas aprobó el incremento del capital social por un total de \$53,900,132, mediante la emisión de 237,244,512,848 acciones ordinarias. Hemos identificado como riesgo el potencial incumplimiento en la entrega de las acciones a los acreedores y la captación de recursos monetarios necesarios para el cumplimiento del Plan de Negocio.

Nuestra revisión incluyó, entre otros, conciliación de la sentencia emitida por el tribunal competente con registros contables y, obtención de documentación soporte de las aportaciones en efectivo de nuevos accionistas, así como evidencia de la emisión y entrega de las acciones a los nuevos accionistas, en cumplimiento a la sentencia y verificación sobre el cumplimiento de otras cláusulas establecidas en dicha sentencia.

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

Impuestos a la utilidad diferidos

En la determinación de los impuestos diferidos a la utilidad, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12, *Impuestos a la utilidad*, la Compañía estimó una reserva relacionada con la baja probabilidad de generar base gravable en los períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales pendientes de amortizar. Existe un riesgo de que la determinación de los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo relacionado en la determinación de los impuestos diferidos, se describen a continuación:

Verificamos la razonabilidad de los supuestos usados por la administración para determinar la recuperabilidad de las pérdidas fiscales, considerando proyecciones de ingresos y gastos futuros y planes aprobados que afectarían dichos rubros como parte de la determinación de los resultados fiscales estimados sobre los cuales se aplicarían dichas pérdidas. La política contable de la Compañía para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 4.14 y 21, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

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

Registro y liberación de reservas

Identificamos un riesgo en el correcto reconocimiento y valuación de los activos y pasivos en liberación y registro de reservas, derivado de estimaciones de los activos y principalmente de créditos a cargo de la Compañía que actualmente se encuentran en litigio con diversos acreedores y autoridades fiscales por distintos factores, primordialmente por temas laborales, legales y créditos fiscales.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en verificar la suficiencia de las provisiones, mediante la obtención de las confirmaciones por parte de los asesores legales, así como resoluciones favorables a la Compañía, además de las políticas empleadas por la Compañía para reconocer y valorar las provisiones por pasivos contingentes y, revisamos las cláusulas de los contratos de desarrollos en curso en busca de situaciones de incumpliendo que pudieran implicar el registro de alguna provisión no reconocida hasta la fecha del presente informe.

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

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

La administración es responsable por la información adicional presentada. Dicha información comprende la que está incorporada en el reporte anual, presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), que incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Dicho reporte anual se emitirá con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la información adicional y no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

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

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas a un negocio en marcha y utilizando la hipótesis de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

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

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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



C. P. C. Luis Roberto Martínez Morales

Guadalajara, Jalisco, México

31 de marzo de 2017

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
Activo	2016	2015
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 254,225	\$ 3,200
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	59,130	494,976
Inventarios (Nota 8)	799,527	1,354,311
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	349,004	320,973
Pagos anticipados (Nota 10)	68,495	65,348
Total del activo circulante	1,530,381	2,238,808
Activo no circulante:		
Efectivo restringido (Nota 6)	2,997	2,918
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 7)	215,537	-
Inventario para desarrollos a largo plazo (Nota 8)	4,584,731	3,266,476
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 11)	35,695	45,445
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos (Nota 12)	55,143	53,306
Otros activos	7,613	6,458
Total del activo no circulante	4,901,716	3,374,603
Total del activo	\$ 6,432,097	\$ 5,613,411
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 13)	\$ 346,021	\$ 29,333,767
Arrendamientos financieros (Nota 14)	-	809,913
Cuentas por pagar (Nota 15)	2,736,156	12,274,862
Impuestos por pagar (Nota 16)	122,683	113,438
Total del pasivo a corto plazo	3,204,860	42,531,980
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (Nota 13)	3,727	-
Impuestos diferidos (Nota 21)	103,233	101,243
Obligaciones laborales (Nota 17)	3,416	3,572
Total del pasivo a largo plazo	110,376	104,815
Total del pasivo	3,315,236	42,636,795
Capital contable (deficiencia en el capital contable) (Nota 20)		
Capital social	38,636,652	115,544
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Utilidad (déficit) acumulado:		
De años anteriores	(42,039,882)	(40,104,188)
Del año	1,618,688	(1,935,694)
Otras partidas de resultado integral	(2,319)	(2,768)
Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)	3,116,861	(37,023,384)
Total del pasivo y capital contable (deficiencia en el capital contable)	\$ 6,432,097	\$ 5,613,411

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad (pérdida) por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Venta de viviendas	\$ 158,902	\$ 52,652
Ventas de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	124,791
Servicios de construcción y comercialización	49,341	38,490
Servicios de gestión	105,861	141,420
Total ventas (Notas 4.16 y 26)	399,616	357,353
Costo de venta viviendas	(91,772)	(29,627)
Costo de venta de tierra para proyectos inmobiliarios	(34,648)	(75,417)
Costo de venta de servicios de construcción y comercialización	(20,006)	(17,069)
Costo de venta de servicios de gestión	(15,817)	(42,373)
Costo de venta de partidas excepcionales	(1,419)	(1,632,190)
Total costo de ventas (Notas 4.16 y 23)	(163,662)	(1,796,676)
Utilidad (pérdida) bruta	235,954	(1,439,323)
Gastos generales y de administración (Nota 24)	(1,782,678)	(2,369,713)
Otros ingresos, neto (Nota 25)	3,477,971	965,847
Utilidad (pérdida) de operación	1,931,247	(2,843,189)
Resultado de financiamiento:		
Gastos financieros	(334,825)	(970,372)
Productos financieros	14,648	346,456
Utilidad cambiaria, neta	9,416	30,977
	(310,761)	(592,939)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,620,486	(3,436,128)
Impuestos a la utilidad (Nota 21)	(1,798)	1,500,434
Utilidad (pérdida) neta	\$ 1,618,688	\$ (1,935,694)
Otras partidas de resultado integral:		
Partidas que no se reclasificarán a los resultados -		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto	449	(1,071)
Utilidad (pérdida) integral del período	\$ 1,619,137	\$ (1,936,765)
Promedio ponderado de acciones en circulación	155,003,382	976,445
Utilidad (pérdida) por acción	\$ 10.45	\$ (1,983.49)

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable (deficiencia en el capital contable)
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	(Déficit) utilidad acumulada	Otras partidas de resultado integral	Total capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2015	976,445	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ (40,104,188)	\$ (1,697)	\$ (35,086,619)
Pérdida neta	-	-	-	(1,935,694)	-	(1,935,694)
Valuación de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	(1,071)	(1,071)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	976,445	115,544	4,903,722	(42,039,882)	(2,768)	(37,023,384)
Emisión de acciones por capitalización de pasivo (Nota 20)	38,879,014	37,228,225	-	-	-	37,228,225
Aumento por nuevas inversiones de capital social (Nota 20)	115,147,923	1,292,883	-	-	-	1,292,883
Utilidad neta	-	-	-	1,618,688	-	1,618,688
Valuación de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	449	449
Saldos al 31 de diciembre de 2016	155,003,382	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ (40,421,194)	\$ (2,319)	\$ 3,116,861

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Actividades de operación		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,620,486	\$ (3,436,128)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Estimación para cuentas incobrables	482,180	861,842
Depreciación	10,852	35,773
Provisiones de pasivos	477,719	224,357
Liberación y cancelación de provisiones	(2,348,066)	(1,522,840)
Deterioro de inventario en el costo de ventas	1,419	1,632,190
Obligaciones laborales	485	399
Utilidad cambiaria, neta	(9,416)	(30,977)
Intereses devengados a favor	(14,648)	(346,456)
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	11,308	3,207
Intereses devengados a cargo	334,825	970,372
(Ingresos) gastos y otras partidas que no implicaron flujo	(1,371,121)	1,044,977
Cambios en activos y pasivos de operación		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	(250,826)	(270,171)
Otras cuentas por cobrar y otros activos	(32,333)	124,369
Inventarios	1,268,118	841,220
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	(1,837)	-
(Decremento) incremento en:		
Cuentas por pagar	(1,193,904)	(222,475)
Impuestos por pagar	9,245	77,212
Flujo neto de efectivo utilizados por actividades de operación	(1,005,514)	(13,129)
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	13,019	34
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	(12,410)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	609	34
Efectivo a generar en actividades de financiamiento	(1,004,905)	(13,095)
Actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos	3,727	-
Pago de préstamos	(40,601)	-
Aumento por nuevas inversiones de capital	1,292,883	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,256,009	-
Incremento (decremento) de efectivo y equivalentes de efectivo	251,104	(13,095)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	6,118	19,213
Efectivo restringido	(2,997)	(2,918)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 254,225	\$ 3,200

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Cifras en miles de pesos [\$], y miles de dólares [US\$],
excepto que se indique otra denominación)

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 desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial. Asimismo, sus actividades incluyen la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la prestación de servicios 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 el desarrollo de los conjuntos habitacionales, la creación de la infraestructura requerida por cada desarrollo, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) a través de fondos suministrados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); adicionalmente, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

El domicilio principal de la Compañía se ubica en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100. El número de teléfono de este domicilio es (686) 523-8620 y su dirección en internet es www.urbi.com.

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2017, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2. Eventos significativos

2.1 Acuerdos y convenios

El 28 de diciembre de 2015, los accionistas de la Compañía celebraron una Asamblea General Ordinaria Anual en la cual decretaron aumentar el capital social en su parte variable, estableciendo un periodo de quince días para que los accionistas ejercieran su derecho de suscripción y pago de las acciones representativas del aumento. El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando \$ 190, y (b) 2,434'929,282 de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando \$ 25,915 (ver Nota 20).

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecen en custodia son: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, las cuales serán destinadas a los fines acordados por la Asamblea de Accionistas.

El 16 de febrero de 2016, fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía, por lo que, a partir de esa fecha cesaron las funciones de los órganos del Concurso, las cuales consistían en apoyar las decisiones del juzgado. La sentencia establece la forma, términos y condiciones conforme a las cuales se pagaran los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, existen a la fecha del presente diversas apelaciones interpuestas por personas en contra de las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, por diferencias en los reconocimientos de sus créditos, mismas que actualmente se encuentran en trámite ante el décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. De igual forma, en contra de las sentencias de Aprobación de los Convenios Concurales, existen sendas impugnaciones interpuestas por acreedores reconocidos de la Compañía, que están siendo igualmente tramitadas ante el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. La Compañía ha atendido cada una de estas impugnaciones con argumentos sólidos, a juicio de sus abogados.

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,778 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio, con lo cual concluyó su reestructura. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Con dicha aportación de capital surten plenos efectos el convenio concursal de la Compañía aprobado mediante sentencia dictada el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito de Mexicali, Baja California, y en virtud de lo cual procede la capitalización de la totalidad de los créditos a cargo de la Compañía reconocidos en el concurso mercantil.

Con fecha 21 de junio de 2016, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la designación de un nuevo Consejo de Administración integrado por nueve miembros de los cuales cinco son consejeros independientes. Asimismo, el Consejo de Administración designó a un nuevo Comité de Auditoría y Practicas Societarias.

El 21 de junio de 2016, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha (ver Nota 20).

El 29 de junio de 2016, concluyó la capitalización de la Compañía en virtud de que recibió aportaciones adicionales a esa fecha por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendieron a \$ 1,266,778. Las aportaciones fueron realizadas por un total de 34 Inversionistas, incluyendo a 14 Directivos de la Compañía (ver Nota 20).

El 23 de septiembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a HSBC una serie de terrenos, que esta institución financiera valúo en \$ 424,442 y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 1,086,329. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal (ver Nota 20).

Al 30 de septiembre de 2016, Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos entre ambas partes según los acuerdos de reconocimiento de adeudo celebrados en octubre de 2014. Estos acuerdos de reconocimiento de adeudo establecían que una vez reconocidas y pagadas las deudas que la Compañía tenía con PREI, las cuales derivaban de obligaciones contraídas en años anteriores, la contraparte liberaría a

la Compañía de cualquier obligación futura y le serían transferidos una serie de terrenos comprometidos en los acuerdos que originalmente ambas partes celebraron, y que la Compañía incumplió debido a sus problemas de liquidez y al proceso de reestructura financiera en el cual entró. Los terrenos que fueron transmitidos a la Compañía están ubicados en Guadalajara, Jalisco; Ciudad de México; Los Cabos, Baja California Sur; Hermosillo, Sonora; Monterrey, Nuevo León y Tijuana, Baja California. El efecto del reconocimiento de estos terrenos en la situación financiera de la Compañía implicó un incremento del valor del inventario en \$ 1,408,609, distribuido en 774 hectáreas.

Con la intención de incentivar su Plan de Negocios, durante el tercer y cuarto trimestre de 2016 la Compañía realizó inversiones que implicaron la adquisición de lotes, terrenos y viviendas en proceso y terminadas. Estas inversiones involucraron la adquisición de 79 viviendas de interés social en la ciudad de los Mochis, Sinaloa por un importe de \$ 17,436. De igual forma se realizó un compromiso con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (Santander) por un total de \$ 115,000 para la compra de 98 viviendas ubicadas en Benito Juárez, Nuevo León, 173 viviendas localizadas en Tijuana, Baja California y 73 lotes ubicados en Tecámac, Estado de México. Al 31 de agosto de 2016 se realizó el pago de \$ 35,000 correspondientes exclusivamente a los terrenos ubicados en Tecámac, Estado de México.

El 11 de octubre de 2016, la Compañía dio a conocer la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/105929/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016 de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de la Compañía así como del levantamiento de la suspensión de la cotización de sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el cual tuvo efecto a partir del 19 de octubre de 2016.

El 21 de diciembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a GE un terreno, que esta institución financiera valúo en \$ 153,225 y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 248,727. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía que ascendió a \$ 95,502 fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal (ver Nota 20).

2.2 Reestructura financiera y concurso mercantil

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la Compañía se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la Compañía fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2016 y 2015.

Los factores indicados anteriormente tuvieron un impacto significativo en la Compañía, lo cual provocó incumplimientos en el pago de ciertos créditos bancarios, instrumentos de deuda emitidos entre el gran público inversionista, deudas relacionadas con la terminación anticipada de contratos de derivados y en general pagos a proveedores y acreedores diversos. Debido a lo anterior, algunas instituciones financieras acreedoras demandaron a la Compañía en México y Estados Unidos de América. La Compañía defendió su posición ante estos acreedores aportando elementos serios y argumentos sólidos.

La Compañía, en conjunto con sus asesores legales y financieros, efectuó un análisis profundo de su situación y su evolución, tanto desde el punto de vista financiero como operativo. Este análisis tuvo como principal objetivo el determinar las causas que llevaron a la Compañía a su actual situación, así como corroborar las fuentes de generación y uso de flujos de efectivo.

Este análisis permitió desarrollar un plan de negocio pormenorizado que incluía la situación actual de la Compañía, así como una serie de proyecciones a corto y largo plazo que reflejaban la capacidad operativa y financiera de la Compañía. La base para realizar las proyecciones fue el modelo de negocio desarrollado acorde a las condiciones de la industria, lo cual permitió la introducción de mejoras operativas, redefiniciones de ciertos aspectos del negocio y de líneas de actividad

alternativa. Asimismo, el plan de negocio incluyó un presupuesto de tesorería que ofrece visibilidad sobre los flujos de efectivo en el corto y mediano plazo lo cual permitió evaluar la capacidad de la Compañía de atender sus compromisos, tanto con acreedores comerciales, como con instituciones financieras.

Este plan de negocio fue la base para convenir con los principales acreedores un acuerdo preliminar de reestructura, acordándose en buscar la protección legal brindada por la Ley de Concurso Mercantil a fin de instrumentar el plan de reestructura acordado para asegurar la recuperación gradual de la Compañía, su viabilidad de largo plazo y salvaguardar los derechos de sus acreedores. El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo. La Compañía fue declarada en Estado de Concurso Mercantil el 21 de enero de 2015.

Una vez declarado el concurso mercantil, la Compañía 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, declarándose abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales y designando como conciliador de este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

La etapa de conciliación del concurso mercantil incluyó i) el reconocimiento, graduación y prelación de créditos; y ii) la firma de un acuerdo de conciliación.

El objetivo principal de la etapa de conciliación fue la consecución de un convenio entre la Compañía y sus acreedores respecto de los términos y condiciones conforme a los cuales la Compañía pagó sus adeudos. Esta etapa se caracterizó principalmente por incluir los siguientes actos:

- a. **Suspensión de pagos.** Se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia de concurso mercantil.
- b. **Suspensión de embargos y ejecuciones.** Desde que se dictó la sentencia de concurso mercantil y hasta que terminó la etapa de conciliación, no pudo ejecutarse ningún mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Compañía. Asimismo, se suspendieron los procedimientos administrativos de ejecución de los créditos fiscales.
- c. **Administración.** Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa continúa a cargo de la Compañía. No obstante, el conciliador vigiló la contabilidad y todas las operaciones que realizó la comerciante y decidió sobre la resolución de los contratos pendientes y aprobó la contratación de nuevos créditos, la constitución o sustitución de garantías y la enajenación de activos cuando no estaban vinculados a la operación ordinaria de la Compañía.
- d. **Juicios.** Las acciones promovidas y los juicios seguidos por la Compañía, y los promovidos y seguidos en su contra, que se encontraban en trámite y que tenían un contenido patrimonial, no se acumularon al concurso mercantil, sino que fueron seguidos por la Compañía bajo la vigilancia del conciliador.
- e. **Tratamiento de créditos a cargo de la Compañía.** Los créditos a cargo de la Compañía se consideraron vencidos anticipadamente. Para estos efectos, a la fecha en que se dictó la sentencia de concurso mercantil, aplicó lo siguiente:
 - i. **Créditos en moneda nacional.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejaron de causar intereses y se convirtieron en UDIS y los créditos que habían sido denominados originalmente en UDIS dejarán de causar intereses.
 - ii. **Créditos en moneda extranjera.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda extranjera, sin garantía real, independientemente del lugar en que originalmente se había convenido que serían pagados, dejaron de causar intereses y se convirtieron a moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, siendo dicho importe convertido en UDIS en términos de lo previsto en el inciso anterior.
 - iii. **Créditos con garantía real.** Los créditos con garantía real, con independencia de que se hubieren convenido inicialmente que su pago sería en la República Mexicana o en el extranjero, se mantuvieron en la moneda o unidad en que estaban denominados y únicamente causaron los intereses ordinarios estipulados en los contratos, hasta por el valor de los bienes que los garantizaban.
 - iv. **Créditos fiscales.** A los créditos fiscales les aplico lo indicado en los párrafos anteriores, según fue el caso, en la inteligencia que dichos créditos fiscales continuaban causando las actualizaciones, multas y accesorios que correspondían conforme a las disposiciones aplicables.

- f. **Contratos y obligaciones.** Los contratos que tenía celebrados la Compañía y demás obligaciones asumidas continuaron vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se hubiera opuesto.

Durante la etapa de conciliación, el Conciliador tuvo la obligación de presentar al juez una "Lista Provisional de Créditos" a cargo de la Compañía, la cual elaboró tomando en cuenta, entre otros elementos, la contabilidad de la Compañía, la información que la administración de la Compañía y la que su personal le proporciono, así como las solicitudes de reconocimiento de créditos que hasta la fecha de elaboración de dicha lista presentaron sus acreedores. El conciliador incluyó en la Lista Provisional aquellos créditos que determinó con base en la información antes indicada, en la cuantía, grado y prelación que a éstos correspondía conforme a la Ley de Concurso Mercantil.

Con independencia de lo indicado anteriormente, los acreedores tenían el derecho de solicitar el reconocimiento de sus créditos en cualquiera de los siguientes momentos procesales: (i) dentro de los veinte días naturales siguientes a la fecha de la última publicación de la sentencia de concurso mercantil; (ii) dentro del plazo para formular objeciones a la lista provisional, esto fue, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que el Juez puso a la vista de la Compañía y sus acreedores la lista provisional conforme al procedimiento de concurso mercantil; y (iii) dentro del plazo para la interposición del recurso de apelación a la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos, esto fue, dentro de los nueve días siguientes a la fecha en que surtió efectos dicha sentencia. La Ley de Concurso Mercantil señala que, transcurrido el plazo de nueve días posteriores a que surta efectos la sentencia, no podrá exigirse reconocimiento de crédito alguno.

Después de escuchar las objeciones que la Compañía y sus acreedores expresaron por escrito respecto de la Lista Provisional, el conciliador formuló y presentó al juez la "Lista Definitiva de Reconocimiento de Créditos", a efecto de que se dictará la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia que aprobó el convenio concursal de la Compañía.

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

3.1 Bases de preparación y medición

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

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

3.2 Negocio en marcha

Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron 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 la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomento la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción e (iv) impulsó el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, lo cual 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, provocando flujos de efectivo negativos, el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que ocurrieron en la industria de la vivienda como consecuencia de lo indicando en el párrafo anterior.

Reestructura

La situación económica de la industria y en particular de la Compañía creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrían las viviendas construidas por la Compañía y sobre todo la habilidad que tendría de obtener recursos para financiar sus operaciones. En consideración a lo anterior, desde finales del año 2012, la Compañía, con apoyo de sus asesores legales y financieros, comenzó a desarrollar un plan de negocio viable y acorde a las nuevas condiciones de la industria, el cual fue la base para su plan de reestructura financiera. El plan de reestructura es el resultado de un estudio profundo de la situación financiera y de operación de la Compañía efectuado por la administración de la entidad y sus asesores e incluye la ejecución de actividades tales como análisis de liquidez, preparación de un plan de negocio para los próximos años, análisis de capacidad de endeudamiento y una serie de valuaciones específicas. El plan de reestructura fue presentado a los acreedores comerciales, financieros y de otra clase obteniendo el apoyo de la mayoría, en virtud de que el mismo establece una estructura de capital que refleja la capacidad de pago de la Compañía.

Concurso Mercantil y Plan de Negocios

La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera de la Compañía se realizaría a través de un Concurso Mercantil con "Plan de Reestructura Previo", a efecto de acordar con la totalidad de acreedores las condiciones establecidas en dicho plan. De esta forma, el 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el Juzgado Quinto de Distrito del Estado de Baja California solicitud de Concurso Mercantil. El "Plan de Reestructura Previo" incluido en la solicitud de Concurso Mercantil incluye: (i) la potencial reanudación de créditos puente de los principales acreedores bancarios de la Compañía; (ii) la aportación de nuevos recursos para financiar el Plan de Negocios de la Compañía; y (iii) modificaciones materiales a los términos de deuda garantizada y quirografía existente a la fecha de solicitud del Concurso Mercantil.

El "Plan de Negocios", que a su vez forma parte del "Plan de Reestructura Previo", cubre un período de cinco años o 60 meses. Este plan está basado en cuatro consideraciones clave: (i) la adecuación de los productos y servicios de la Compañía a las condiciones actuales del mercado, (ii) un fortalecimiento de las capacidades operativas de la Compañía, (iii) el aprovechamiento de la experiencia y talento de su capital humano y (iv) un plan de reestructura financiera sólido y viable.

El "Plan de Negocios" asume un crecimiento gradual en la venta de viviendas durante el período cubierto por el plan, estimando ventas de aproximadamente 4,600 unidades al arranque del Plan hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 16,000 unidades.

La Compañía considera que su "Plan de Negocios" se encuentra alineado a la Política Nacional de Vivienda que ha establecido las condiciones para tener un crecimiento sostenido durante los próximos años, promoviendo el desarrollo de comunidades sustentables que generen calidad de vida a sus habitantes. El "Plan de Negocio" de la Compañía se encuentra disponible para su consulta en el ciber sitio de la Compañía.

El 16 de febrero de 2016, fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía.

Capitalización

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$ 1,266,778 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio.

Con base en el análisis de la capitalización realizada por sus nuevos accionistas y de su Plan de Negocio futuro, la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos, concluyendo que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y los de las subsidiarias sobre las que ejerce control. El control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su inversión (implicación) en una entidad (participada) y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta.

La Compañía controla una participada en la cual ha invertido, cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la participada, es decir, los derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la participada.
- Exposición o derecho, a los rendimientos variables derivados de su implicación en la participada, y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Compañía evalúa periódicamente si controla o no una inversión, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

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

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

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja 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. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son 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 y distribuidores de la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios.

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/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	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.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.18.

3.5 Estados consolidados de resultados integrales

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

4. Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos de cambios en valor poco importantes. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable (ver Nota 6).

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 2,997 y \$ 2,918, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

4.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados.

La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

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

4.3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio de 2015 la Compañía no capitalizó costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la declaración de concurso mercantil, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento, capitalizando intereses por \$ 3,550 al 31 de diciembre de 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,419 y \$ 1,632,190, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

4.4 Pagos anticipados

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

4.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

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

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

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

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

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros ingresos (gastos), neto.

4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente al costo en el estado consolidado de situación financiera, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición, tales como la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de dichas inversiones.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición* se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, *Deterioro de activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

4.9 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

4.10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iii) activos financieros disponibles para su venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

(i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

(ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

(iii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(iv) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial. Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

Al cierre del período sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de forma colectiva para aquellos activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero el cual fue evaluado de manera individual, independientemente de su materialidad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales se reconoce una pérdida por deterioro o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*.

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

(ii) Pasivos financieros medidos a su costo amortizado

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (ver Nota 2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los corredores (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia; referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar al análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

En la Nota 18 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

4.12 Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

4.13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

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

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

4.14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

4.15 Clasificación de corriente y no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a) Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c) Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d) El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a) Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c) Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d) No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

(iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el

servicio.

4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

4.18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.
- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

4.20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

4.21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 26).

4.22 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

(i) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

4.23 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas NIIF (y modificaciones a otras existentes) que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*

El objetivo de esta nueva Norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de compañías que se dedican a actividades de tarifas reguladas. La NIIF 14 permite a los adoptantes por primera vez a seguir reconociendo los montos relacionados a regulación de tarifas de acuerdo con los requerimientos de los principios de contabilidad anteriores al adoptar las NIIF. Es decir, es solo una medida provisional. Una compañía que ya presenta estados financieros según las NIIF no es elegible para aplicar la norma.

Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la NIIF 3, *Combinaciones de negocios*. De manera particular, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas. Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan cierta orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y a la NIC 38, *Intangibles*

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las compañías utilizar un método de depreciación basado en ingresos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas: (a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o (b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

A diferencias de otras modificaciones éstas aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41, *Agricultura*

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y requieren que los activos biológicos que cumplen con esta definición sean contabilizadas como propiedad, planta y equipo de conformidad con NIC 16 y no conforme a NIC 41, la producción de dichas plantas productoras continúa siendo contabilizada de conformidad con esta última Norma.

Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados* y a la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades* y a la NIC 28

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una compañía tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la compañía mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF que se resumen a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar*, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

- Las modificaciones de la NIC 19, *Beneficios a los empleados*, aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La Compañía determinó que estas nuevas NIIF o sus modificaciones no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que no son aplicables a su giro o porque los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas (y modificaciones a otras existentes) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2016

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes han sido publicadas por el IASB, pero aún no entran en vigor. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- *NIIF 16, Arrendamientos*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

Modificaciones la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

Modificaciones la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo, se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda solo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- **Servicios de construcción.** Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a: la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- **Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes.** Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).

- Inventarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
 - b) Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta 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 debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 11).
- Impuestos - referirse a la Nota 21 f), e i).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados (ver Nota 18).
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el

activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el balance general. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del balance general. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.

- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiaran a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 19.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Efectivo	\$ 3,169	\$ 4,134
Equivalentes de efectivo	254,053	1,984
	257,222	6,118
Efectivo restringido	(2,997)	(2,918)
	\$ 254,225	\$ 3,200

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo restringido por \$ 2,997 y \$ 2,918, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Cientes corporativos	\$ 1,531,295	\$ 4,958,588
Otros clientes	384,072	468,507
	1,915,367	5,427,095
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,640,700)	(4,932,119)
	274,667	494,976
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	-
	\$ 59,130	\$ 494,976

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 4,932,119	\$ 4,722,504
Incremento con cargo a gastos	482,180	861,842
Aplicaciones a la estimación	(3,773,599)	(652,227)
Saldo final	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119

c) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	Menos de 30 días	Entre 31-60 días	Entre 61-90 días	Entre 91-120 días	Más de 120 días
2016	\$ 1,915,367	11,758	36,790	8,996	3,796	322,732	1,531,295
2015	\$ 5,427,095	232,995	1,364	289	22,691	211,168	4,958,588

d) Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

e) Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 57,200 y \$ 8,659, respectivamente; asimismo, durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se pagaron \$ 8,770 y \$ 1,896, respectivamente, a los consejeros por cada sesión de Consejo de Administración o del Comité de Auditoria y Practicas Societarias a las que asistieron durante dichos periodos.

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,994,512	\$ 3,763,574
Obras en proceso	1,369,921	836,407
Materiales para construcción	131	86
Casas para venta	19,694	20,720
	5,384,258	4,620,787
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,584,731)	(3,266,476)
	\$ 799,527	\$ 1,354,311

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía realizó con base en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que el valor neto realizable de algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 1,419 y \$ 1,632,190, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente, créditos simples y deudas indicadas en las Notas 13, 14 y 15 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2016 y 2015, asciende a \$ 462,530 y \$1,064,840, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios a la fecha de los estados financieros asciende a \$ 395,679. Durante el ejercicio 2016 fueron liberados embargos hasta por \$ 1,556,961.

9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuestos por recuperar	\$ 1,159,938	\$ 1,160,199
Deudores diversos	101,029	93,777
Otras cuentas por cobrar a empleados	2,743	3,282
	1,263,710	1,257,258
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(914,706)	(936,285)
	\$ 349,004	\$ 320,973

Al 31 de diciembre de 2016, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 841,887 y deudores diversos por \$ 72,819 (\$ 848,753 y \$ 87,532, respectivamente al 31 de diciembre de 2015).

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Seguros pagados por anticipado	\$ -	\$ 3,085
Anticipo a proveedores y acreedores	16,836	8,360
Anticipos para compra de terrenos	51,659	53,903
	\$ 68,495	\$ 65,348

11. Propiedades, planta y equipo

a) El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Terrenos y edificios	\$ 86,249	\$ 95,850
Maquinaria y equipo	1,018,819	1,048,560
Equipo de cómputo	396,185	405,254
	1,501,253	1,549,664
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,017,786)	(1,048,722)
Deterioro	(447,772)	(455,497)
	\$ 35,695	\$ 45,445

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2015	\$ 97,850	\$ 1,053,169	\$ 405,254	\$ 1,556,273
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	(2,000)	(4,609)	-	(6,609)
Al 31 de diciembre de 2015	95,850	1,048,560	405,254	1,549,664
Adiciones	9,896	2,348	166	12,410
Bajas	(19,497)	(32,089)	(9,235)	(60,821)
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 86,249	\$ 1,018,819	\$ 396,185	\$ 1,501,253
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2015	\$ 58,722	\$ 1,030,398	\$ 382,728	\$ 1,471,848
Depreciación del año	4,879	11,010	19,884	35,773
Bajas	-	(3,402)	-	(3,402)
Al 31 de diciembre de 2015	63,601	1,038,006	402,612	1,504,219
Depreciación del año	1,643	7,152	2,057	10,852
Bajas	(13,332)	(26,946)	(9,235)	(49,513)
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 51,912	\$ 1,018,212	\$ 395,434	\$ 1,465,558
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 34,337	\$ 607	\$ 751	\$ 35,695
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 32,249	\$ 10,554	\$ 2,642	\$ 45,445

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de \$ 10,852 y \$ 35,773, respectivamente.

d) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

	2016	2015
Activos en arrendamiento financiero	\$ 1,089,047	\$ 1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento	(428,466)	(428,466)
Depreciación acumulada	(660,581)	(659,885)
	\$ -	\$ 696

12. Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2016	2015
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723 HITO, S.A.P.I. de C.V.	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
	1,838	13,500
	1,107,590	1,119,252
Deterioro de otras inversiones	(1,052,447)	(1,065,946)
	\$ 55,143	\$ 53,306

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante los ejercicios de 2016, 2015 y 2014 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control conjunto en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

13. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	\$ -	\$ 8,987,245
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	5,383,435
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en abril de 2016. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	2,697,703
Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.	-	1,992,759
Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013.	-	1,376,625
Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.	-	387,014
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	-	1,153,540
Créditos con garantía hipotecaria, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	-	1,086,329
Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	-	704,086

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	398,221
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2016 fue de \$470.	148,070	214,804
Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	206,122
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.	197,951	203,720
Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).	-	139,389
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	99,671
Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento en septiembre de 2013.	-	107,478
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	109,664
Deuda derivada del convenio de transacción denominado en pesos celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.	-	7,006
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses al a tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2016 el monto de intereses ordinarios acumulados es de \$ 5.	3,727	-

Al 31 de diciembre de
2016 **2015**

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	-	1,028,842
Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	-	862,635
Deuda con Barclays denominada en dólares de los EUA por US\$ 11.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	-	185,110
Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	-	170,972
Deuda con Morgan Stanley denominada en dólares de los EUA por US\$ 7.4 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	-	131,907
Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.	-	630,824
Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.	-	449,281
Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.	-	312,300
Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.	-	130,796

Al 31 de diciembre de
2016 **2015**

Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.

	-	176,289
\$	349,748	\$ 29,333,767
	(346,021)	(29,333,767)
\$	3,727	\$ -

Deuda y pasivos bancarios a corto plazo

Deuda a largo plazo

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero, el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,080,105 al 31 de diciembre de 2015). El 21 de mayo de 2016 fue capitalizado el saldo las operaciones de factoraje financiero a cargo de la Compañía por \$ 1,089,980 reconocidos en el concurso mercantil a dicha fecha.

Hasta la fecha en la que se capitalizaron las deudas y al 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo a corto plazo.

Avaless

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

Deuda	Deudor	Aval
– Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070.	(2),(3),(4)	(1)
– Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 3,727.	(2)	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13), (14),(15),(16),(17)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. | <ul style="list-style-type: none"> (11) Fideicomiso AAA Urbi (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (19) Finsete, S.A. de C.V. |
|---|--|

14. Arrendamientos financieros

Hasta la fecha en la que se capitalizaron las deudas por arrendamiento y al 31 de diciembre de 2015, la Compañía poseía contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo cuyos períodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento capitalizables se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 4.0%.	\$ -	\$ 351,194
Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIIE más 3.2%.	-	233,668
Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%.	-	89,740
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2018 a una tasa de interés de TIIE más 4.1%.	-	96,925
Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%.	-	38,386
	\$ -	\$ 809,913

El 21 de mayo de 2016, la deuda por arrendamiento financiero que no contaba con garantía hipotecaria fue capitalizada, la cual ascendía a \$ 719,507. Posteriormente el 21 de diciembre de 2016, la Compañía otorgó en dación en pago la garantía hipotecaria asociada a la deuda por arrendamiento financiero que tenía con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE) la cual ascendía a \$ 96,925, de esta forma, al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene deuda alguna pendiente de pago por arrendamiento financiero.

15. Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Proveedores de tierra (1)	\$ -	\$ 787,159
Proveedores para la construcción	13,663	769,223
Programas de cadenas productivas (2)	-	2,415,923
Líneas de crédito (3)	-	431,047
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 15 b)	2,722,493	7,871,510
	\$ 2,736,156	\$ 12,274,862

(1) Este pasivo representaba las cuentas por pagar a proveedores de tierra por la adquisición de reservas territoriales que se encontraban en desarrollo o que formaban parte de terrenos para futuros desarrollos. Estas cuentas por pagar fueron capitalizadas como resultado de la sentencia de Concurso Mercantil.

(2) La Compañía tenía establecidos mecanismos que permitían a sus proveedores y acreedores asegurar sus cobros, a través de varios programas de factoraje concertados con instituciones como Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), GE Capital Factoring, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (GE), Arrendadora y Factor Banorte, SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte (Banorte), Banco Santander (México), S.A. (Santander), IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte e International Finance Corporation (IFC). Estos programas de factoraje comúnmente se denominaban cadenas productivas y su financiamiento era cubierto por los propios proveedores y acreedores. El programa de cadenas productivas permitía que los proveedores y acreedores recibieran con mayor oportunidad sus pagos, permitiendo que la Compañía no incurriera en mayor financiamiento. Derivado de los problemas de liquidez de la Compañía este programa fue suspendido por las instituciones financieras que lo patrocinaban. Los saldos pendientes de pago derivados de estos programas fueron capitalizados como resultado de la sentencia de Concurso Mercantil.

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje y el saldo remanente fue capitalizado de acuerdo a lo establecido en la sentencia de Concurso Mercantil.

(3) Líneas de crédito otorgadas a la Compañía para adquisición de equipo de cómputo y pago de licencias de software, las cuales fueron capitalizadas como parte del proceso de Concurso Mercantil.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue (Ver 15 a):

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Provisión de partidas fiscales inciertas	\$ 255,047	\$ 246,755
Provisión de contingencias legales	604,521	804,830
Provisión de honorarios	364,934	1,078,621
Provisión de arrendamiento financiero	114,148	-
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	82,321	1,166,746
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	714,911	562,018
Otras provisiones	-	37,619
Provisión de garantías	77,820	88,898
Acreedores diversos	164,235	774,951
Fideicomiso Maestro F/355	-	700,707
Fideicomiso Maestro F/356	-	807,812
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365	-	350,374
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I"	-	274,240
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	-	225,007
Sueldos y salarios	144,047	159,213
Otros acreedores diversos	200,509	593,719
	\$ 2,722,493	\$ 7,871,510

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 477	\$ 474
Contribuciones de seguridad social	95,287	89,481
Otros impuestos federales y estatales	26,919	23,483
	<u>\$ 122,683</u>	<u>\$ 113,438</u>

17. Obligaciones laborales

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

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

Integración del costo neto del período:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Costo de servicio	\$ 217	\$ 216	\$ 241
Interés neto	268	183	81
Costo neto del período	<u>\$ 485</u>	<u>\$ 399</u>	<u>\$ 322</u>

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 3,572	\$ 3,994
Costo del servicio	217	216
Interés neto	268	183
Otra partida integral	(641)	1,529
Beneficios pagados durante el periodo	-	(2,350)
Obligación por beneficios definidos al final del año	<u>\$ 3,416</u>	<u>\$ 3,572</u>

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron las siguientes:

	Tasas nominales	
	2016	2015
Descuento de beneficios a los empleados:		
Promedio de largo plazo	7.5%	6.5%
Incremento salarial:		
Promedio de largo plazo	5.0%	5.0%

18. Activos y pasivos financieros

Valor razonable

A continuación se muestra una comparación por clase de instrumento financiero de los valores en libros y valores razonables que se tienen en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Valor en libros 31 de diciembre de		Valor razonable 31 de diciembre de	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 254,225	\$ 3,200	\$ 254,225	\$ 3,200
Cuentas por cobrar	274,667	494,976	274,667	494,976
Total activos financieros	\$ 528,892	\$ 498,176	\$ 528,892	\$ 498,176
Pasivos financieros:				
Deuda y pasivos bancarios	\$ 349,748	\$ 29,333,767	\$ 349,748	\$ 29,333,767
Arrendamientos capitalizables	-	809,913	-	809,913
Cuentas por pagar	2,653,835	11,108,116	2,653,835	11,108,116
Total de pasivos financieros	\$ 3,003,583	\$ 41,251,796	\$ 3,003,583	\$ 41,251,796

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se muestran al valor al cual pueden ser intercambiados entre partes interesadas, por lo tanto estos valores serían diferentes en condiciones de venta forzada o de liquidación.

Jerarquía del valor razonable

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar las técnicas de valuación y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Otras técnicas para las cuales todos los datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado, pero que no se basan en información observable de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantenía en sus estados de situación financiera consolidados los siguientes instrumentos financieros medidos a su valor razonable:

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2016				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Deuda y pasivos bancarios	\$ -	\$ 349,748	\$ -	\$ 349,748
Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2015				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Deuda y pasivos bancarios	\$ -	\$ 29,333,767	\$ -	\$ 29,333,767

19. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta de dos años por defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. 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 se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 604,521 y \$ 804,830, respectivamente.

A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas en su momento antes de la entrada al procedimiento concursal, y continuaron siendo atendidas con posterioridad a la entrada en el mismo, bajo la supervisión del Conciliador de manera paralela con el procedimiento de concurso mercantil. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, alguno de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Compañía, debido a que su derecho de reclamo prescribió, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Concurso Mercantil (ver Nota 2.2).

20. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	-	\$ 115,544
Capitalización de pasivos (1)	38,081,366	15,840,072	36,470,836
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC	697,069	-	661,887
Dación en pago GE	100,579	-	95,502
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
Saldo al 31 de diciembre de 2016	155,003,382	83,217,576	\$ 38,636,652

(1) La capitalización de pasivos se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
Total capitalización de pasivos	\$ 36,470,836

b) Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró Asamblea General Ordinaria anual de accionistas en la cual se tomaron, entre otras, las siguientes resoluciones:

- i. Se aprobó que la Compañía suscribiera el convenio concursal, el cual previamente fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Compañía 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 Compañía, de todos los convenios, instrumentos y/o actos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar y formalizar la reestructura de pasivos de la Compañía, en términos del convenio concursal a celebrarse con sus acreedores.
- ii. Se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$ 53,900,132, 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.
- iii. Se resolvió que el primer tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 51,957,346, 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 Compañía 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 Compañía.
- iv. Se resolvió que el segundo tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 1,942,786, 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 negocios de la Compañía, 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 negocios. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- v. 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 Compañía, conforme a lo previsto en el convenio concursal.

c) Con fecha 8 de enero de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió unánimemente otorgar un paquete de opciones de suscripción de un total de 13,320,115 acciones representativas del capital social de la compañía a favor de los acreedores que suscribieran los respectivos convenios concursales de la Compañía para su presentación al juez concursal, dichas acciones opcionales se conservan actualmente en la tesorería de la compañía, pendientes de suscripción y pago y están libres del derecho de suscripción preferente de que gozaron los accionistas de la Compañía. Durante el ejercicio, la Compañía otorgó a ciertos acreedores el derecho y la opción de suscribir acciones opcionales para ser ejercidas al precio de suscripción en la forma y en el plazo definido con cada acreedor, al 31 de diciembre de 2016 se han entregado un total de 6,821,389 acciones opcionales, las cuales están pendiente de suscripción.

d) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió lo siguiente:

- i. Llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, libres de pago, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes.

e) Durante el segundo y tercer trimestre del año, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, iniciando el proceso para adquirir acciones de la Compañía, el cual concluyó durante el mes de octubre de 2016, logrando adquirir un total de 3,548,756 acciones, las cuales les fueron vendidas al mismo precio que a los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2016, la participación accionaria de los empleados que adquirieron acciones de la empresa equivale al 2% del total del capital contable a esa fecha.

f) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

g) Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores. Al 31 de diciembre de 2016, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 3,116,861.

21. 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 calculan 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 que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30%.

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 ley del Impuesto sobre la renta.

c) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,939,152	\$ 6,209,420
Estimación para cuentas de cobro dudoso	492,210	1,479,636
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	994	1,186
	<u>7,432,356</u>	<u>7,690,242</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,283,008)	(1,213,772)
Pagos anticipados	-	(1,100)
Propiedades, planta y equipo	-	(209)
	<u>(1,283,008)</u>	<u>(1,215,081)</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(6,252,581)	(6,576,404)
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>\$ (103,233)</u>	<u>\$ (101,243)</u>

d) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	2016	2015
Saldo al inicio del período	\$ 101,243	\$ 638,090
Reconocido en resultados	1,798	(536,389)
Reconocido en otras partidas de resultado integral	192	(458)
Saldo al final del período	<u>\$ 103,233</u>	<u>\$ 101,243</u>

e) El impuesto del estado de resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	2016	2015
Causado	\$ -	\$ 8,396
Diferido	1,798	(536,389)
Provisión de posturas fiscales inciertas	-	(972,441)
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 1,798</u>	<u>\$ (1,500,434)</u>

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2018	\$ 488,141
2019	464,903
2020	1,540,402
2021	602,528
2022	1,980,799
2023	10,463,827
2024	5,515,554
2025	2,074,352
	<u>\$ 23,130,506</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.

g) 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 2011 están sujetos a posibles revisiones.

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones realizadas por la Compañía en años anteriores. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 228,677 y fueron reconocidas como parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida.

A continuación se muestran los movimientos en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo inicial	Cargo al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos	Saldo Final
2016	\$ 246,755	\$ -	\$ 8,292	\$ 255,047
2015	\$ 241,607	\$ -	\$ 5,148	\$ 246,755

El 24 de noviembre de 2015, el Pleno del Primer Tribunal Colegiado del Circuito del Centro Auxiliar de la segunda Región resolvió desechar el recurso de revisión fiscal interpuesto por el Servicio de Administración Tributaria, respecto de la sentencia a favor que la Compañía obtuvo el 11 de noviembre de 2014, la cual resolvió juicio de nulidad contra un crédito fiscal determinado en su oportunidad por la autoridad respectiva. Para efectos de información financiera este juicio fue reservado como parte de la Provisión para posturas fiscales inciertas, dada la resolución a favor de la Compañía, al 31 de diciembre de 2015 fue liberada la reserva asociada a este litigio que ascendía a \$ 1,880,094.

A continuación se muestran los saldos de la provisión que fueron liberados y su efecto en las diversas partidas de los estados financieros donde fue reconocida originalmente:

	Impuesto a la utilidad, por el costo original reconocido	Disminución de Recargos y accesorios reconocidos en otros gastos	Pasivo por provisión
Provisión de posturas fiscales inciertas	\$ 972,441	\$ 907,653	\$ 1,880,094

22. Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2016	2015
Total activo	US\$ 5,140	US\$ 7,498
Total pasivo	(907)	(1,535)
Posición monetaria activa, neta	US\$ 4,233	US\$ 5,963

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron de \$ 20.6640 pesos y \$ 17.2065 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 18.8092 pesos por dólar de los EUA.

23. Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 162,243	\$ 164,486
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	1,419	1,632,190
	<u>\$ 163,662</u>	<u>\$ 1,796,676</u>

24. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Estimación para cuentas de cobro dudoso	\$ 482,180	\$ 861,842
Sueldos y salarios	347,925	307,157
Honorarios	268,560	808,549
Provisión de contingencias legales	196,923	24,292
Provisión de infraestructura pendiente de realizar	146,347	-
Provisión de arrendamiento financiero	94,931	19,217
Otros gastos	245,812	348,656
	<u>\$ 1,782,678</u>	<u>\$ 2,369,713</u>

25. Otros ingresos

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 2,348,066	\$ 1,522,840
Beneficio por incorporación de tierras	1,371,121	-
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	(11,308)	(3,207)
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	(8,292)	(196,203)
Gasto por estimación de impuestos de difícil realización	-	(848,774)
Otros (gastos) ingresos, netos	(221,616)	491,191
	<u>\$ 3,477,971</u>	<u>\$ 965,847</u>

26. Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de construcción y comercialización
- 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 se clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de intereses social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda.

Las viviendas de intereses social construidas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recamaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluyen cocina, comedor, sala, de dos a tres recamaras y dos baños.

La vivienda media alta y residencial incluyen como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recamaras 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 \$ 100 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400 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 los servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27:

Al 31 de diciembre de 2016							
	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	276	83	34				
Precio promedio de venta	\$ 306	\$ 463	\$ 1,058				
Ventas	\$ 84,468	\$ 38,459	\$ 35,975	\$ 85,512	\$ 49,341	\$ 105,861	\$ 399,616
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Depreciación	2,294	1,044	977	2,322	1,340	2,875	10,852
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	332,225	739,887	2,690,481

Al 31 de diciembre de 2015							
	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	72	25	19				
Precio promedio de venta	\$ 270	\$ 522	\$ 1,063				
Ventas	\$ 19,406	\$ 13,044	\$ 20,201	\$ 124,791	\$ 38,490	\$ 141,421	\$ 357,353
Utilidad bruta	6,144	7,798	9,083	49,374	25,773	94,695	192,867
Depreciación	1,943	1,306	2,022	12,492	3,853	14,157	35,773
(Pérdida) utilidad de operación	(843)	3,102	1,810	4,446	11,915	43,780	64,210

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 2,690,481	\$ 64,210
Partidas excepcionales:		
Costo de ventas	(1,419)	(1,632,190)
Gastos generales y de administración	(757,815)	(1,275,209)
Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados	\$ 1,931,247	\$ (2,843,189)

27. Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costo de ventas:		
Deterioro del valor de inventarios (i)	\$ 1,419	\$ 1,632,190
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (ii)	266,643	861,842
Liquidaciones	77,716	27,021
Honorarios	216,533	362,054
Contingencias legales	196,923	24,292

(i) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resultó ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) Durante el periodo la Compañía reconoció una cuenta por cobrar asociada con operaciones del concurso mercantil, la cual está siendo reservada al 100% debido a las condiciones que tienen que cumplirse a fin de poder realizar dicho saldo.

28. Eventos subsecuentes

Durante el primer trimestre de 2017, como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra y proyectos inmobiliarios en marcha (Línea B), la Compañía, a través de la escisión de 6 de sus subsidiarias, reasignó activos no estratégicos para un mejor control, aprovechamiento y utilización más eficiente, dando lugar a la creación de 16 nuevas subsidiarias.

Las 28 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

**b) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora
y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2015 y 2014**

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Con informe de los auditores independientes

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de variaciones en la deficiencia en el capital contable
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Asamblea General de Accionistas de
URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V.**

(Importes en miles de pesos)

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en la deficiencia en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos las auditorías con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafos de énfasis

Sin que impliquen salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención de los siguientes puntos:

1. Como se menciona en la Nota 20 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía ha sufrido pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros, existe un déficit en el capital contable de \$37,023,384 y \$35,086,619 en 2015 y 2014, respectivamente. Los cuales representan más de dos terceras partes del capital social de la Compañía. Adicionalmente, como se menciona en la Nota 28 a los estados financieros consolidados adjuntos, el 16 de febrero de 2016, fue publicada la sentencia del convenio concursal, la cual establece que a partir de esa fecha cesaron las funciones de los organismos del Concurso. Derivado del proceso de concurso mercantil, la Compañía ha establecido un acuerdo de reestructura y plan de negocio en busca de aprobación de la mayoría de los acreedores como parte del proceso de cierre de dicho acuerdo. En virtud de lo anterior y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor parcial de los activos que no fueron considerados viables; por lo que, los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 muestran solamente los activos y pasivos considerados para la ejecución de dicho plan de negocio (véase Nota 3.2). La situación descrita anteriormente, indica la existencia de una incertidumbre importante que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, la cual estará sujeta al éxito del plan de negocio antes descrito, necesario para que la Compañía genere los flujos futuros de efectivo que sean suficientes para que esta continúe operando y que se puedan cubrir los pasivos de la deuda reestructurada. Los estados financieros consolidados adjuntos fueron preparados considerando la base de un negocio en marcha, por lo que no incluyen ajustes, más allá de los descritos anteriormente, relacionados con la valuación y presentación de activos y pasivos que pudieran resultar si la Compañía no fuera capaz de continuar en operación.
2. Como se menciona en la Nota 19 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo fiscal, laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados, considerando la probabilidad de que dichas demandas prosperen y puedan representar desembolsos futuros para la Compañía, en función a la opinión de especialistas externos que llevan dichos casos.

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


C. P. C. Humberto Valdés Mier


C. P. C. Luis Roberto Martínez M.

Guadalajara, Jalisco

30 de abril de 2016

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
Activo	2015	2014
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	\$ 3,200	\$ 7,138
Cuentas por cobrar, neto (Nota 7)	494,976	740,225
Inventarios (Nota 8)	1,354,311	1,070,697
Otras cuentas por cobrar, neto (Nota 9)	320,973	1,235,904
Pagos anticipados (Nota 10)	65,348	121,507
Total del activo circulante	2,238,808	3,175,471
Activo no circulante:		
Efectivo restringido (Nota 6)	2,918	12,075
Terrenos para desarrollos a largo plazo (Nota 8)	3,266,476	6,023,501
Propiedades, planta y equipo, neto (Nota 11)	45,445	84,425
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos (Nota 12)	53,306	53,306
Otros activos	6,458	8,511
Total del activo no circulante	3,374,603	6,181,818
Total del activo	\$ 5,613,411	\$ 9,357,289
 Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Deuda y pasivos bancarios (Nota 13)	\$ 29,333,767	\$ 29,433,610
Arrendamientos financieros (Nota 14)	809,913	778,522
Cuentas por pagar (Nota 15)	12,274,862	13,553,466
Impuestos por pagar (Nota 16)	113,438	36,226
Total del pasivo a corto plazo	42,531,980	43,801,824
Pasivo a largo plazo:		
Impuestos diferidos (Nota 21)	101,243	638,090
Obligaciones laborales (Nota 17)	3,572	3,994
Total del pasivo a largo plazo	104,815	642,084
Total del pasivo	42,636,795	44,443,908
Deficiencia en el capital contable (Nota 20):		
Capital social	115,544	115,544
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Resultados acumulados:		
De años anteriores	(40,104,188)	(18,184,512)
Del año	(1,935,694)	(21,919,676)
Otras partidas de resultado integral	(2,768)	(1,697)
Total deficiencia en el capital contable	(37,023,384)	(35,086,619)
Total del pasivo y deficiencia en el capital contable	\$ 5,613,411	\$ 9,357,289

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos, excepto pérdida por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ventas netas (Nota 4.16)	\$ 357,353	\$ 1,099,126
Costo de ventas (Notas 4.16 y 23)	(1,796,676)	(9,493,457)
Pérdida bruta	(1,439,323)	(8,394,331)
Gastos generales y de administración (Nota 24)	(2,369,713)	(8,010,525)
Otros ingresos (gastos), neto (Nota 25)	965,847	(1,079,539)
Pérdida de operación	(2,843,189)	(17,484,395)
Resultado de financiamiento:		
Gastos financieros	(970,372)	(4,173,603)
Productos financieros	346,456	294,341
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	30,977	(2,096,367)
	(592,939)	(5,975,629)
Participación en negocios conjuntos	-	705
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(3,436,128)	(23,459,319)
Impuestos a la utilidad (Nota 21)	1,500,434	1,539,643
Pérdida neta	\$ (1,935,694)	\$ (21,919,676)
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto	(1,071)	(1,697)
Pérdida integral del período	\$ (1,936,765)	\$ (21,921,373)
Promedio ponderado de acciones en circulación	976,445,286	976,445,286
Pérdida por acción	\$ (1.98)	\$ (22.45)

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de variaciones en la deficiencia en el capital contable
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Resultados acumulados	Otras partidas de resultado integral	Total deficiencia en el capital	Pérdida integral
Saldos al 1 de enero de 2014	976,445,286	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ (18,184,512)	\$ -	\$ (13,165,246)	
Pérdida neta	-	-	-	(21,919,676)	-	(21,919,676)	\$ (21,919,676)
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	(1,697)	(1,697)	(1,697)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	976,445,286	115,544	4,903,722	(40,104,188)	(1,697)	(35,086,619)	<u>\$ (21,921,373)</u>
Pérdida neta	-	-	-	(1,935,694)	-	(1,935,694)	\$ (1,935,694)
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto de impuestos	-	-	-	-	(1,071)	(1,071)	(1,071)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	976,445,286	\$ 115,544	\$ 4,903,722	\$ (42,039,882)	\$ (2,768)	\$ (37,023,384)	\$ (1,936,765)

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (3,436,128)	\$ (23,459,319)
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación	35,773	78,577
Deterioro de propiedades, planta y equipo	-	27,031
Deterioro de otras inversiones	-	1,065,946
Obligaciones laborales	399	322
Participación en negocios conjuntos	-	(705)
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	(30,977)	2,096,367
Intereses devengados a favor	(346,456)	(294,341)
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	3,207	271,798
Intereses devengados a cargo	970,372	4,173,603
Cambios en activos y pasivos de operación		
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar	591,671	3,058,165
Otras cuentas por cobrar y otros activos	973,143	497,152
Inventarios	2,473,410	9,079,598
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	-	(218,330)
(Decremento) incremento en:		
Cuentas por pagar	(1,324,755)	3,711,951
Impuestos por pagar	77,212	(127,019)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	(13,129)	(39,204)
Actividades de inversión		
Intereses cobrados	34	428
Adquisición de propiedades, planta y equipo, neto	-	(1,757)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	34	(1,329)
Decremento de efectivo y equivalentes de efectivo	(13,095)	(40,533)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	19,213	59,746
Efectivo restringido	(2,918)	(12,075)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 3,200	\$ 7,138

Las 28 notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos [\$], y miles de dólares [US\$],
excepto que se indique otra denominación)

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 desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial. Asimismo, la Compañía presta servicios 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 el desarrollo de los conjuntos habitacionales, la creación de la infraestructura requerida por cada desarrollo, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) a través de fondos suministrados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); adicionalmente, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

El domicilio principal de la Compañía se ubica en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100. El número de teléfono de este domicilio es (686) 523-8620 y su dirección en internet es www.urbi.com.

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de abril de 2016, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2. Eventos relevantes

2.1 Acuerdos y convenios

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 Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. e Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. 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\$ 50,800 reduciéndose el adeudo con dicha institución en este monto, quedando un saldo insoluto pendiente de pago de US\$ 25,963.

Con fecha 19 de junio de 2015, la Compañía celebró convenio judicial transaccional con Leasing Operations de México, S.A. de C.V. (LOM) con la intención de dar por terminados los contratos de arrendamiento financiero y todos y cada uno de los anexos y contratos específicos que fueron celebrados en años anteriores al amparo de los mismos, con las subsidiarias Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. y Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. Adicionalmente, a través de este convenio se reconocieron rentas pendientes de pago por \$229,627. Asimismo se concertó la entrega a la arrendadora de ciertos activos que formaban parte de los contratos de arrendamiento, así como la venta de otros bienes referidos en dicho contrato. Este convenio fue ratificado el 23 de junio de 2015 ante el Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con lo cual, sujeto a que la Compañía cumpla con todas y cada una de las obligaciones pactadas en dicho convenio, LOM renunció al derecho de iniciar acción y ejercitar derecho alguno en contra de la Compañía y sus subsidiarias.

2.2 Reestructura financiera y concurso mercantil

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación el 1 de julio de 2013, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la Compañía se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la Compañía fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2014 y 2013.

Los factores indicados anteriormente tuvieron un impacto significativo en la Compañía, lo cual provocó incumplimientos en el pago de ciertos créditos bancarios, instrumentos de deuda emitidos entre el gran público inversionista, deudas relacionadas con la terminación anticipada de contratos de derivados y en general pagos a proveedores y acreedores diversos.

Debido a lo anterior, algunas instituciones financieras acreedoras demandaron a la Compañía en México y Estados Unidos de América. La Compañía ha defendido su posición ante estos acreedores aportando elementos serios y argumentos sólidos.

La Compañía, en conjunto con sus asesores legales y financieros, efectuó un análisis profundo de su situación y su evolución, tanto desde el punto de vista financiero como operativo. Este análisis tuvo como principal objetivo el determinar las causas que llevaron a la Compañía a su actual situación, así como corroborar las fuentes de generación y uso de flujos de efectivo.

Este análisis permitió desarrollar un plan de negocio pormenorizado que incluye la situación actual de la Compañía, así como una serie de proyecciones a corto y largo plazo que reflejen la capacidad operativa y financiera de la Compañía. La base para realizar las proyecciones ha sido el actual modelo de negocio desarrollado acorde a las condiciones actuales de la industria, lo cual permitió la introducción de mejoras operativas, redefiniciones de ciertos aspectos del negocio y de líneas de actividad alternativa. Asimismo, el plan de negocio incluye un presupuesto de tesorería que ofrece visibilidad sobre los flujos de efectivo en el corto y mediano plazo lo cual permite evaluar la capacidad de la Compañía de atender sus actuales compromisos, tanto con acreedores comerciales, como con instituciones financieras.

Este plan de negocio fue la base para convenir con los principales acreedores un acuerdo preliminar de reestructura, acordándose en buscar la protección legal brindada por la Ley de Concurso Mercantil a fin de instrumentar el plan de reestructura acordado para asegurar la recuperación gradual de la Compañía, su viabilidad de largo plazo y salvaguardar los derechos de sus acreedores. El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo. La Compañía fue declarada en Estado de Concurso Mercantil el 21 de enero de 2015.

Una vez declarado el concurso mercantil, la Compañía 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, declarándose abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales y designando como conciliador de este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

La etapa de conciliación de un concurso mercantil incluye i) el reconocimiento, graduación y prelación de créditos; y ii) la firma de un acuerdo de conciliación.

El objetivo principal de la etapa de conciliación es la consecución de un convenio entre la Compañía y sus acreedores respecto de los términos y condiciones conforme a los cuales la Compañía pagará sus adeudos, este acuerdo puede contemplar una reestructura administrativa o financiera. Con el propósito de facilitar el proceso de conciliación, esta etapa se caracteriza principalmente por:

- a. **Suspensión de pagos.** Suspender el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia de concurso mercantil.
- b. **Suspensión de Embargos y Ejecuciones.** Desde que se dicta la sentencia de concurso mercantil y hasta que termine la etapa de conciliación, no podrá ejecutarse ningún mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Compañía, salvo que se practiquen para asegurar o pagar, según sea el caso, salarios devengados e indemnizaciones laborales por los dos años anteriores a la fecha de declaración de concurso mercantil. Asimismo, se suspenden los procedimientos administrativos de ejecución de los créditos fiscales. No obstante, las autoridades fiscales competentes podrán continuar los actos necesarios para la determinación y aseguramiento de los créditos fiscales a cargo de la Compañía.
- c. **Administración.** Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa corresponderá a la Compañía. No obstante, el conciliador vigilará la contabilidad y todas las operaciones que realice el comerciante y decidirá sobre la resolución de los contratos pendientes y aprobará la contratación de nuevos créditos, la constitución o sustitución de garantías y la enajenación de activos cuando no estén vinculados a la operación ordinaria de la Compañía.
- d. **Juicios.** Las acciones promovidas y los juicios seguidos por la Compañía, y los promovidos y seguidos en su contra, que se encuentren en trámite y que tengan un contenido patrimonial, no se acumularán al concurso mercantil, sino que se seguirán por la Compañía bajo la vigilancia del conciliador.
- e. **Tratamiento de créditos a cargo de la Compañía.** Los créditos a cargo de la comerciante se consideran vencidos anticipadamente. Para estos efectos, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, aplicara lo siguiente:
 - i. **Créditos en moneda nacional.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejarán de causar intereses y se convertirán en UDIs y los créditos que hubieran sido denominados originalmente en UDIs dejarán de causar intereses.
 - ii. **Créditos en moneda extranjera.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda extranjera, sin garantía real, independientemente del lugar en que originalmente se hubiere convenido que serían pagados, dejarán de causar intereses y se convertirán a moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, en la inteligencia de que dicho importe se convertirá, a su vez, a UDIs en términos de lo previsto en el inciso anterior.
 - iii. **Créditos con garantía real.** Los créditos con garantía real, con independencia de que se hubiere convenido inicialmente que su pago sería en la República Mexicana o en el extranjero, se mantendrán en la moneda o unidad en que estén denominados y únicamente causarán los intereses ordinarios estipulados en los contratos, hasta por el valor de los bienes que se garantizan.
 - iv. **Créditos fiscales.** A los créditos fiscales les aplicará lo indicado en los párrafos anteriores, según sea el caso, en la inteligencia que dichos créditos fiscales continuarán causando las actualizaciones, multas y accesorios que correspondan conforme a las disposiciones aplicables.
- f. **Contratos y obligaciones.** Los contratos que tenga celebrados la Compañía y demás obligaciones asumidas por esta continuarán vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se oponga por así convenir a los intereses de la masa de acreedores.

Durante la etapa de conciliación, el Conciliador tiene la obligación de presentar al juez una “Lista Provisional de Créditos” a cargo de la Compañía, la cual elaborará tomando en cuenta, entre otros elementos, la contabilidad de la entidad, la información que la administración de la Compañía y su personal le proporcionen, así como las solicitudes de reconocimiento de créditos que hasta la fecha de elaboración de dicha lista hubieran presentado sus acreedores. El conciliador incluirá en la Lista Provisional aquellos créditos que pueda determinar con base en la información antes indicada, en la cuantía, grado y prelación que a éstos corresponda conforme a la Ley de Concurso Mercantil.

Con independencia de lo indicado anteriormente, los acreedores podrán solicitar el reconocimiento de sus créditos en cualquiera de los siguientes momentos procesales: (i) dentro de los veinte días naturales siguientes a la fecha de la última publicación de la sentencia de concurso mercantil; (ii) dentro del plazo para formular objeciones a la lista provisional, esto es, dentro de los cinco días naturales siguientes a la fecha en la que el Juez ponga a la vista de la Compañía y sus acreedores la lista provisional conforme al procedimiento de concurso mercantil; y (iii) dentro del plazo para la interposición del recurso de apelación a la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos, esto es, dentro de los nueve días siguientes a la fecha en que surta efectos dicha sentencia. La Ley de Concurso Mercantil señala que, transcurrido el plazo de nueve días posteriores a que surta efectos la sentencia, no podrá exigirse reconocimiento de crédito alguno.

Después de escuchar las objeciones que la Compañía y sus acreedores hubieran expresado por escrito respecto de la Lista Provisional, el conciliador formulará y presentará al juez la “Lista Definitiva de Reconocimiento de Créditos”, a efecto de que se dicte la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

En adición a lo anterior, y como última fase de la etapa de conciliación, la Compañía y sus acreedores deberán de alcanzar un convenio de conciliación, el cual, una vez que sea revisado y aprobado por el juez mediante la emisión de la sentencia respectiva, obligará a las partes y se dará por terminado el concurso mercantil.

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

3.1 Bases de preparación y medición

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

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

3.2 Negocio en marcha

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomenta la edificación vertical, la cual requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) define los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor será el subsidio que puedan recibir, (iii) incentiva la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsa el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no sean propiedad de INFONAVIT. Dichos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse, lo cual 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, provocando flujos de efectivo negativos, el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a cargos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que han ocurrido en la industria de la vivienda desde el año 2011.

La situación económica de la industria y en particular de la Compañía creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrán las viviendas construidas por la Compañía y sobre todo la habilidad que tendrá de obtener recursos para financiar sus operaciones. En consideración a lo anterior, desde finales del año 2012, la Compañía, con apoyo de sus asesores legales y financieros, comenzó a desarrollar un plan de negocio viable y acorde a las nuevas condiciones de la industria, el cual es la base para su plan de reestructura financiera. El plan de reestructura es el resultado de un estudio profundo de la situación financiera y de operación de la Compañía efectuado por la administración de la entidad y sus asesores e incluye la ejecución de actividades tales como análisis de liquidez, preparación de un plan de negocio para los próximos años, análisis de capacidad de endeudamiento y una serie de valuaciones específicas. El plan de reestructura fue presentado a los acreedores comerciales, financieros y de otra clase obteniendo el apoyo de la mayoría, en virtud de que el mismo establece una estructura de capital que refleja la capacidad de pago de la Compañía.

La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera de la Compañía se realizará a través de un Concurso Mercantil con "Plan de Reestructura Previo", a efecto de acordar con la totalidad de acreedores las condiciones establecidas en dicho plan. De esta forma, el 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el Juzgado Quinto de Distrito del Estado de Baja California solicitud de Concurso Mercantil. El "Plan de Reestructura Previo" incluido en la solicitud de Concurso Mercantil incluye: (i) la potencial reanudación de créditos puente de los principales acreedores bancarios de la Compañía; (ii) la aportación de nuevos recursos para financiar el Plan de Negocios de la Compañía; y (iii) modificaciones materiales a los términos de deuda garantizada y quirografaria existente a la fecha de solicitud del Concurso Mercantil.

El "Plan de Negocios", que a su vez forma parte del "Plan de Reestructura Previo", cubre un período de cinco años que inicia el 1 de enero de 2016 y concluye el 31 de diciembre de 2020. Este plan está basado en cuatro consideraciones clave: (i) la adecuación de los productos y servicios de la Compañía a las condiciones actuales del mercado, (ii) un fortalecimiento de las capacidades operativas de la Compañía, (iii) el aprovechamiento de la experiencia y talento de su capital humano y (iv) un plan de reestructura financiera sólido y viable.

El "Plan de Negocios" asume un crecimiento gradual en las ventas de vivienda durante el período de doce meses posteriores a la salida del Concurso Mercantil, estimando ventas de aproximadamente 4,600 unidades al arranque del Plan en el Año 1 hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 16,000 unidades en el Año 5.

La Compañía considera que su “Plan de Negocios” se encuentra alineado a la Política Nacional de Vivienda que ha establecido las condiciones para tener un crecimiento sostenido durante los próximos años, promoviendo el desarrollo de comunidades sustentables que generen calidad de vida a sus habitantes. El “Plan de Negocio” de la Compañía se encuentra disponible para su consulta en el ciber sitio de la Compañía.

Con base en el análisis del “Plan de Reestructura Previo” y del “Plan de Negocio”, la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos. De igual forma, la dirección de la Compañía evaluó el grado de avance del proceso de reestructura, valoró las comunicaciones y reuniones periódicas con sus asesores y acreedores financieros, concluyendo que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro una vez concluida su reestructura financiera, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y los de las subsidiarias sobre las que ejerce control. El control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su inversión (implicación) en una entidad (participada) y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta.

La Compañía controla una participada en la cual ha invertido, cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la participada, es decir, los derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la participada.
- Exposición o derecho, a los rendimientos variables derivados de su implicación en la participada, y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Compañía evalúa periódicamente si controla o no una inversión, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

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

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

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja 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. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía.

Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

Subsidiaria	31 de diciembre de	
	2015	2014
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son 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 y distribuidores de la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.18.

3.5 Estados consolidados de resultados integrales

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

4. Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable (ver Nota 6).

Cuando el efectivo deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo o no puede utilizarse para liquidar un pasivo, la Compañía lo clasifica como efectivo restringido. Las restricciones de efectivo menores a doce meses se reconocen como parte del activo corriente y el que tenga restricciones superiores a doce meses es reconocido como parte del activo no corriente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de distintas demandas judiciales efectuadas por acreedores de la entidad, estas partidas han sido clasificadas como parte del activo no corriente ya que no se tiene certeza del momento en el cual se liberarán tales restricciones.

4.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados.

La provisión de deterioro o estimación para cuentas de cobro dudoso se determina considerando la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

4.3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y de obras en proceso incluyen los costos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos, costo de financiamiento y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo. La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de terrenos y al desarrollo y construcción de proyectos que estarán, necesariamente, disponibles para venta en un período sustancial de tiempo. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio 2013 la Compañía suspendió la capitalización de los costos por préstamos debido a la suspensión de actividades relacionadas con la construcción y el desarrollo de proyectos. Durante los ejercicios de 2014 y 2015 la Compañía continuó con la práctica de no capitalizar los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la solicitud de, y a la declaración de Concurso Mercantil, respectivamente.

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

Periódicamente la Compañía efectúa revisiones para identificar cualquier indicio de deterioro en el valor del inventario, considerando su valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Dadas las condiciones actuales de la industria de la vivienda, los cambios en el modelo de negocio y la implementación de la nueva política urbana y de vivienda, la Compañía efectuó una revisión de sus inventarios con la intención de detectar cualquier deterioro en su valor. La revisión de deterioro consideró todos los proyectos de vivienda y terrenos existentes al 31 de

diciembre de 2015, 2014 y 2013, el presupuesto de unidades a vender por proyecto, precios estimados de venta, ritmo de desplazamiento, apreciación del valor de viviendas ubicadas en desarrollos estratégicos y otros incrementos en costos y gastos asociados a la construcción y venta de las viviendas. El estudio de deterioro fue realizado por la administración considerando las condiciones existentes en el mercado a dicha fecha, por lo tanto, si las condiciones del mercado en el futuro exceden las expectativas definidas por la administración en dicho estudio, puede ser necesario reconocer deterioros adicionales. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,632,190 y \$ 7,474,798, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

4.4 Pagos anticipados

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

4.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

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

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

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía reconoció un monto de deterioro por \$ 27,031.

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

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos, neto.

4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente en el estado consolidado de situación financiera al costo, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición* se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, *Deterioro de activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en resultados del período y forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía contabilizaba su inversión en el Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723 como negocio conjunto, sin embargo, durante 2014 la Compañía suspendió la contabilización de esta inversión como negocio conjunto debido a la pérdida de control conjunto.

4.9 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tenía un acuerdo conjunto con Prudential Real Estate Investors-Latin America (PREI); sin embargo, en octubre de 2014, derivado de las operaciones bilaterales acordadas entre ambas partes esta asociación perdió tal característica, por lo cual a partir de esa fecha la Compañía no tiene acuerdos de operaciones conjuntas con terceros.

4.10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros son categorizados en su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros medidos a su valor razonable, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y (iv) disponibles para su venta, o (v) derivado de cobertura.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de las utilidades o pérdidas.

- Valoración posterior

La medición posterior de los activos está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) los activos a valor razonable con cambios a través de resultados (ii) inversiones conservadas al vencimiento, (iii) las inversiones financieras disponibles para la venta, (iii) préstamos y cuentas por cobrar y (iv) derivados de cobertura.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable a través de resultados como mantenidos para negociar si se adquieren con la finalidad de su venta o recompra a corto plazo. Los derivados, incluyendo derivados implícitos por separado son también mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos como se define en la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*. Los activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable con los cambios netos en su valor razonable en el estado consolidado de resultados integral.

Las inversiones conservadas al vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquéllas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición que incluye gastos de compra, y primas o descuentos relacionados con la inversión que se amortizan durante la vida de la inversión con base en su saldo insoluto, menos cualquier deterioro. Los intereses y dividendos sobre inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones financieras disponibles para la venta se registran a valor razonable, con las ganancias y pérdidas no realizadas, netas de impuestos, reportados dentro de otras partidas de la utilidad integral. Los intereses y dividendos sobre inversiones clasificadas como disponibles para la venta se incluyen dentro de los intereses devengados a favor. El valor razonable de las inversiones está disponible tomando su valor de mercado. Los efectos cambiarios de los valores disponibles para venta se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que se originen.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar con un período relevante (incluyendo cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar) se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial.

Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito, documentos por pagar y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*.

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

Deuda y préstamos

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (Ver Nota 2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los corredores (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia; referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar: análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

En la Nota 18 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

4.12 Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

4.13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

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

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

4.14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

4.15 Clasificación de corriente contra no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a) Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c) Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d) El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a) Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c) Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d) No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de

los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

4.18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.
- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

4.20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

4.21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 26).

4.22 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés) y (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte.

(i) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

4.23 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas (y modificadas) NIIF que afectan saldos reportados y/o revelaciones en los estados financieros

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF durante 2015, las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inician a partir del 1 de enero de 2015 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

Modificaciones a la NIC 19, *Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados*

Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones a los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios.

Las modificaciones requieren que la Compañía contabilice: (a) las contribuciones discrecionales de los empleados como una reducción del costo del servicio al momento del pago y (b) las contribuciones de los empleados especificadas en los planes de beneficios definidos como la reducción del costo del servicio, sólo si tales contribuciones están vinculadas a los servicios (el tratamiento contable varía si el importe de dicha contribución depende del número de años de servicio o si dichas contribuciones son independientes al número de años de servicio).

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Mejoras a las NIIF – Ciclo 2010-2012

En el ciclo 2010-2012 de mejoras anuales, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, que incluyó una enmienda a la NIIF 13, *Medición del Valor Razonable*. La modificación a la NIIF 13 fue efectiva inmediatamente y aclara en las Bases de las Conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo con tasas de interés no declarados se pueden medir en los montos de la factura cuando el efecto del descuento no es importante.

La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Las mejoras a la NIIF 8, *Segmentos Operativos* fue efectiva a partir del 1 de julio de 2014 y son aplicadas retrospectivamente y aclara que una entidad debe revelar los juicios hechos por la administración en la aplicación del criterio de agrupación en el párrafo 12 de la NIIF 8, incluyendo una breve descripción de los segmentos operativos que han sido agrupados y las características económicas (ej. ventas y márgenes brutos) utilizados para evaluar cuando los segmentos son “similares”. La conciliación del activo de segmento con el total de activos es requerida solamente para revelar si la conciliación es reportada al principal tomador de decisiones, similar a la revelación requerida para los pasivos de segmentos.

La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Otras mejoras incluyen ciertos cambios a las NIIF 2, *Pagos basados en acciones*, NIIF 3, *Combinación de negocios*, NIC 16, *Propiedades planta y equipo*, NIC 38, *Activos intangibles* y NIC 24, *Información a revelar sobre partes relacionadas*; sin embargo, estos no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Mejoras a las NIIF – Ciclo 2011-2013

En el ciclo 2011-2013 de mejoras anuales, el IASB emitió cuatro mejoras a cuatro normas, que incluyó una modificación de la NIIF 1, *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*. La modificación a la NIIF 1 fue efectiva inmediatamente y se aclara en las Bases de las Conclusiones que una entidad puede elegir entre aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria, pero que permite su aplicación anticipada, siempre que esta norma se aplique consistentemente a través de los períodos presentados en los primeros estados financieros bajo NIIF de la Compañía.

La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Nuevas (y revisadas) NIIF emitidas vigentes con posterioridad al 31 de diciembre de 2015

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes han sido publicadas por el IASB, pero aún no entran en vigor. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 (se permite su aplicación anticipada) son:

- NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*
- Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación
- Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos* - Contabilización para adquisiciones de inversiones en operaciones conjuntas
- Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros* - Iniciativa de revelaciones
- Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y NIC 38, *Activos intangibles* - Aclaración de métodos de depreciación y amortización aceptable
- Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y NIC 41, *Agricultura* - Agricultura: Plantas productoras
- Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados*, y NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* - Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos
- Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados*, NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, y NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* - Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación
- Modificaciones a las NIIF - *Mejoras a las NIIF – Ciclo 2012-2014*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- NIIF 9, *Instrumentos financieros* - Modificaciones varias
- NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*

El objetivo de esta nueva Norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de compañías que se dedican a actividades de tarifas reguladas. La NIIF 14 permite a los adoptantes por primera vez a seguir reconociendo los montos relacionados a regulación de tarifas de acuerdo con los requerimientos de los principios de contabilidad anteriores al adoptar las NIIF. Es decir, es solo una medida provisional. Una compañía que ya presenta estados financieros según las NIIF no es elegible para aplicar la norma.

NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la NIIF 3, *Combinaciones de negocios*. De manera particular, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas. Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan cierta orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y a la NIC 38, *Intangibles*

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las compañías utilizar un método de depreciación basado en ingresos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas: (a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o (b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

A diferencias de otras modificaciones éstas aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41, *Agricultura*

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y requieren que los activos biológicos que cumplen con esta definición sean contabilizadas como propiedad, planta y equipo de conformidad con NIC 16 y no conforme a NIC 41, la producción de dichas plantas productoras continúa siendo contabilizada de conformidad con esta última Norma.

Modificaciones a la NIIF 10, Estados financieros consolidados y a la NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y a la NIC 28

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una compañía tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la compañía mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF que se resumen a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar*, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.
- Las modificaciones de la NIC 19, *Beneficios a los empleados*, aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda solo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Servicios de construcción. Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a: la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
- Inventarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza corriente o no corriente basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
 - b) Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.
- Método de participación en inversión. La Compañía tiene una participación en el fideicomiso número F/741723 que hasta parte del año 2014 le permitió tener influencia significativa pero no control sobre el mismo. Consecuentemente la Compañía reconoció su participación en este fideicomiso mediante la aplicación del método de participación.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta 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 debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 11).

- Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 21 i).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados (ver Nota 18).
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el balance general. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del balance general. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos (ver Nota 11).
- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiaran a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos

asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 19.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor información.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Efectivo	\$ 4,134	\$ 14,947
Equivalentes de efectivo	1,984	4,266
	6,118	19,213
Efectivo restringido	(2,918)	(12,075)
	\$ 3,200	\$ 7,138

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo restringido por \$ 2,918 y \$ 12,075, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Cientes corporativos	\$ 4,958,588	\$ 5,211,686
Otros clientes	468,507	251,043
	5,427,095	5,462,729
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,932,119)	(4,722,504)
	\$ 494,976	\$ 740,225

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como sigue:

	2015	2014
Saldo inicial	\$ 4,722,504	\$ 2,869,062
Incremento con cargo a gastos	861,842	3,067,950
Aplicaciones a la estimación	(652,227)	(1,214,508)
Saldo final	\$ 4,932,119	\$ 4,722,504

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	Menos de 30 días	Entre 31-60 días	Entre 61-90 días	Entre 91-120 días	Más de 120 días
2015	\$ 5,427,095	232,995	1,364	289	22,691	211,168	4,958,588
2014	\$ 5,462,729	-	90,800	1,390	3,013	155,840	5,211,686

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,763,574	\$ 5,869,800
Obras en proceso	836,407	1,143,712
Materiales para construcción	86	58,883
Casas para venta	20,720	21,803
	4,620,787	7,094,198
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(3,266,476)	(6,023,501)
	\$ 1,354,311	\$ 1,070,697

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía realizó con base en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que el valor neto realizable de algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 1,632,190 y \$ 7,474,798, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de las deudas y préstamos indicados en las Notas 13, 14 y 15 algunos de sus inventarios cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2015 y 2014, asciende a \$ 1,064,840 y \$ 3,044,180, respectivamente.

9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuestos por recuperar	\$ 1,160,199	\$ 1,194,591
Deudores diversos	93,777	74,079
Otras cuentas por cobrar a empleados	3,282	4,352
	1,257,258	1,273,022
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(936,285)	(37,118)
	\$ 320,973	\$ 1,235,904

Al 31 de diciembre de 2015 la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 848,754 y deudores diversos por \$ 53,650 (\$ 37,118 al 31 de diciembre de 2014).

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Seguros pagados por anticipado	\$ 3,085	\$ 9,090
Anticipo a proveedores y acreedores	8,360	20,902
Anticipos para compra de terrenos	53,903	91,515
	\$ 65,348	\$ 121,507

11. Propiedades, planta y equipo

a) El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Terrenos y edificios	\$ 95,850	\$ 97,850
Maquinaria y equipo	1,048,560	1,053,169
Equipo de cómputo	405,254	405,254
	1,549,664	1,556,273
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,048,722)	(1,016,351)
Deterioro	(455,497)	(455,497)
	\$ 45,445	\$ 84,425

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2014	\$ 120,046	\$ 1,061,772	\$ 652,438	\$ 1,834,256
Adiciones	-	-	1,757	1,757
Bajas	(22,196)	(8,603)	(248,941)	(279,740)
Al 31 de diciembre de 2014	97,850	1,053,169	405,254	1,556,273
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	(2,000)	(4,609)	-	(6,609)
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 95,850	\$ 1,048,560	\$ 405,254	\$ 1,549,664
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2014	\$ 34,701	\$ 1,000,682	\$ 338,799	\$ 1,374,182
Depreciación del año	11,806	23,453	43,318	78,577
Deterioro del año	15,110	11,056	865	27,031
Bajas	(2,895)	(4,793)	(254)	(7,942)
Al 31 de diciembre de 2014	58,722	1,030,398	382,728	1,471,848
Depreciación del año	4,879	11,010	19,884	35,773
Bajas	-	(3,402)	-	(3,402)
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 63,601	\$ 1,038,006	\$ 402,612	\$ 1,504,219
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 32,249	\$ 10,554	\$ 2,642	\$ 45,445
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 39,128	\$ 22,771	\$ 22,526	\$ 84,425

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de \$ 35,773 y \$ 78,577, respectivamente.

d) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

	2015	2014
Activos en arrendamiento financiero	\$ 1,089,047	\$ 1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento	(428,466)	(428,466)
Depreciación acumulada	(659,885)	(645,970)
	<u>\$ 696</u>	<u>\$ 14,611</u>

12. Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	13,500	13,500
	<u>1,119,252</u>	<u>1,119,252</u>
Deterioro de otras inversiones	(1,065,946)	(1,065,946)
	<u>\$ 53,306</u>	<u>\$ 53,306</u>

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante el ejercicio 2014 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control conjunto en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

13. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	\$ 8,987,245	\$ 8,760,904
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	5,383,435	5,248,851

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en abril de 2016. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	2,697,703	2,628,689
Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.	1,992,759	1,955,219
Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013.	1,376,625	1,345,723
Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.	387,014	1,126,525
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	1,153,540	1,122,741
Créditos con garantía hipotecaria, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	1,086,329	1,061,125
Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	704,086	709,178
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	398,221	392,252
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2015 es de \$2,952.	214,804	254,311
Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	206,122	198,058
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.	203,720	180,661

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).	139,389	136,979
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	99,671	108,267
Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento en septiembre de 2013.	107,478	105,873
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	109,664	101,450
Deuda derivada del convenio de transacción denominado en pesos celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.	7,006	6,838
Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	1,028,842	1,052,790
Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	862,635	832,784
Deuda con Barclays denominada en dólares de los EUA por US\$ 11.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	185,110	170,511
Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.	170,972	160,941
Deuda con Morgan Stanley denominada en dólares de los EUA por US\$ 7.4 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	131,907	108,711

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.	630,824	617,654
Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.	449,281	439,901
Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.	312,300	305,891
Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.	130,796	128,112
Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.	176,289	172,671
	\$ 29,333,767	\$ 29,433,610

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A., Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero, el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,080,105 al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

Avaless

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil:

Deuda	Deudor	Aval
– Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) equivalente a 1,670,128 UDIs .	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) equivalente a 1,000,421 UDIs .	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) equivalente a 501,323 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Crédito con Deutsche Bank, denominado originalmente en dólares de los EUA, equivalente a 370,321 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 71,140 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(8),(9)
– Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 184,682 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(8),(9) y accionistas
– Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,086,329, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
– Certificado Bursátil, denominado originalmente en pesos, equivalente a 130,843 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10)
– Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 50,283 UDIs.	(2),(4)	(1),(3)
– Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 23,720 UDIs.	(2)	(1),(3),(4) y accionistas
– Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 203,720.	(3),(2)	(1),(4),(5),(8),(9)
– Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 214,804.	(2),(3),(4)	(1)
– Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 38,304 UDIs.	(2)	(1),(3)
– Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 18,522 UDIs.	(1)	(2),(3)
– Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 20,379 UDIs.	(2)	(1),(3),(4),(5),(8),(9)
– Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 214,366 UDIs.	(3)	(1) y accionistas
– Deuda con Deutsche Bank, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 160,306 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10)
– Deuda con Credit Suisse, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 31,772 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10)

Deuda	Deudor	Aval
– Crédito quirografario con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), denominado originalmente en pesos, equivalente a 25,903 UDIs.	(1)	(1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)
– Deuda derivada del convenio de transacción celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, denominado originalmente en pesos, equivalente a 1,302 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, denominado originalmente en pesos, equivalente a 117,228 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1),(6),(7),(10),(12),(13),(14)(15),(16),(17)
– Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominado originalmente en pesos, equivalente a 83,491 UDIs.	(1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(6),(7),(10),(12),(13),(14)(15),(16),(17)
– Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominado originalmente en pesos, equivalente a 58,036 UDIs.	(3)	(1),(2),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominado originalmente en pesos, equivalente a 24,306 UDIs.	(3)	(1),(2),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 32,760 UDIs.	(2)	(1),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12),(13),(14),(15),(16),(17)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

(1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.	(11) Fideicomiso AAA Urbi
(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.
(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	(19) Finsete, S.A. de C.V.
(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.	

14. Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía posee contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo cuyos períodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento capitalizables se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 4.0%.	\$ 351,194	\$ 338,403
Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIIE más 3.2%.	233,668	226,763
Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%.	89,740	87,699
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2018 a una tasa de interés de TIIE más 4.1%.	96,925	93,940
Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%.	38,386	31,717
	\$ 809,913	\$ 778,522

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía no ha cumplido con los pagos estipulados en los contratos de arrendamiento financiero, por lo cual, la totalidad de los pasivos derivados de dichos contratos se consideran exigibles y se presentan como parte del pasivo corriente.

Avaless

La Compañía ha otorgado avales en diversos arrendamientos financieros contraídos por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

Arrendamientos financieros	Arrendatario	Aval
– Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 65,263 UDIs.	(2),(4)	(1)
– Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 43,423 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
– Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 16,677 UDIs.	(6)	(1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)
– Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., por \$ 96,925.	(6)	(1),(3)
– Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 7,133 UDIs.	(6)	(1)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

- | | |
|---|--|
| (1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. | (11) Fideicomiso AAA Urbi |
| (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. | (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. |
| (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. | (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. |
| (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. |
| (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. |
| (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. | (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. |
| (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. | (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V. |
| (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. | (19) Finsete, S.A. de C.V. |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. | |

15. Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Proveedores de tierra (1)	\$ 787,159	\$ 772,802
Proveedores para la construcción	769,223	758,728
Programas de cadenas productivas (2)	2,415,923	2,348,100
Líneas de crédito (3)	431,047	421,403
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 15 c)	7,871,510	9,252,433
	\$ 12,274,862	\$ 13,553,466

(1) Este pasivo representa las cuentas por pagar a proveedores de tierra por la adquisición de reservas territoriales que se encuentran en desarrollo o que forman parte de terrenos para futuros desarrollos. Estas cuentas por pagar poseen vencimientos anuales consecutivos hasta 2022; sin embargo, debido a incumplimientos de pago, dichas cuentas han sido reclasificadas en su totalidad al pasivo corriente.

(2) La Compañía tenía establecidos mecanismos que permitían a sus proveedores y acreedores asegurar sus cobros, a través de varios programas de factoraje concertados con instituciones como Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), GE Capital Factoring, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (GE), Arrendadora y Factor Banorte, SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte (Banorte), Banco Santander (México), S.A. (Santander), IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte e International Finance Corporation (IFC). Estos programas de factoraje comúnmente se denominaban cadenas productivas y su financiamiento era cubierto por los propios proveedores y acreedores. El programa de cadenas productivas permitía que los proveedores y acreedores recibieran con mayor oportunidad sus pagos, permitiendo que la Compañía no incurriera en mayor financiamiento. Derivado de los problemas de liquidez de la Compañía este programa fue suspendido por las instituciones financieras que lo patrocinaban hasta que los saldos pendientes de pago fueran cubiertos por la Compañía.

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolviente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

(3) Líneas de crédito otorgadas a la Compañía para adquisición de equipo de cómputo y pago de licencias de software.

b) Avals

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora ante diversos acreedores, en relación a los adeudos contraídos con motivo de: i) el programa de Cadenas Productivas, ii) Líneas de Crédito para adquisición de equipo de cómputo y software y iii) Acreedores diversos, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

Acreedor	Deudor	Aval
– Programa de cadenas productivas con Banorte, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 95,222 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
– Programa de cadenas productivas con GE, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 37,172 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
– Programa de cadenas productivas con IFC, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 122,698 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(8),(9),(12) (13),(14),(15),(16),(17)
– Programa de cadenas productivas con Santander, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 44,513 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
– Programa de cadenas productivas con Nafin por \$ 324,607.	(11)	(1)
– Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 152,281.	(2),(3),(4),(6)	(1)
– Línea de crédito con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 51,804 UDIs.	(2),(3),(4),(6)	(1),(5),(8),(9)
– Fideicomiso Maestro F/355, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 130,215 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Fideicomiso Maestro F/356, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 150,118 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)
– Fideicomiso Mexicano Maestro F/365, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 65,111 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

(1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.	(11) Fideicomiso AAA Urbi
(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.
(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	(19) Finsete, S.A. de C.V.
(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.	

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue (Ver 15 a):

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Provisión de partidas fiscales inciertas	\$ 246,755	\$ 1,930,646
Provisión de contingencias legales	786,503	894,997
Provisión de honorarios	1,078,621	602,395
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	1,166,746	1,731,233
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	562,018	519,926
Otras provisiones	37,619	38,810
Provisión de garantías	88,898	15,762
Acreedores diversos	774,951	783,221
Fideicomiso Maestro F/355	700,707	688,591
Fideicomiso Maestro F/356	807,812	793,844
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365	350,374	344,316
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I"	274,240	270,223
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	225,007	200,000
Sueldos y salarios	159,213	58,864
Otros acreedores diversos	612,046	379,605
	\$ 7,871,510	\$ 9,252,433

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 474	\$ 466
Cuotas patronales INFONAVIT	89,481	16,106
Otros impuestos federales y estatales	23,483	19,654
	\$ 113,438	\$ 36,226

17. Obligaciones laborales

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

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

Integración del costo neto del período:

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Costo de servicio	\$ 216	\$ 241	\$ 244
Interés neto	183	81	306
Costo neto del período	\$ 399	\$ 322	\$ 550

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

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 3,994	\$ 3,452
Costo del servicio	216	241
Interés neto	183	81
Otra partida integral	1,529	2,425
Beneficios pagados durante el periodo	(2,350)	-
Efecto por sustitución patronal	-	(2,205)
Obligación por beneficios definidos al final del año	\$ 3,572	\$ 3,994

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron las siguientes:

	Tasas nominales	
	2015	2014
Descuento de beneficios a los empleados:		
Promedio de largo plazo	6.5%	6.5%
Incremento salarial:		
Promedio de largo plazo	5.0%	5.0%

18. Otros activos y pasivos financieros

Valor razonable

A continuación se muestra una comparación por clase de instrumento financiero de los valores en libros y valores razonables que se tienen en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31 de diciembre de		31 de diciembre de	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,200	\$ 7,138	\$ 3,200	\$ 7,138
Cuentas por cobrar	494,976	740,225	494,976	740,225
Total activos financieros	\$ 498,176	\$ 747,363	\$ 498,176	\$ 747,363
Pasivos financieros:				
Deuda y pasivos bancarios	\$ 29,333,767	\$ 29,433,610	\$ 29,333,767	\$ 29,433,610
Arrendamientos capitalizables	809,913	778,522	809,913	778,522
Cuentas por pagar	11,108,116	11,822,233	11,108,116	11,822,233
Total de pasivos financieros	\$ 41,251,796	\$ 42,034,365	\$ 41,251,796	\$ 42,034,365

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se muestran al valor al cual pueden ser intercambiados entre partes interesadas, por lo tanto estos valores serían diferentes en condiciones de venta forzada o de liquidación.

Jerarquía del valor razonable

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar las técnicas de valuación y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Otras técnicas para las cuales todos los datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado, pero que no se basan en información observable de mercado.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantenía en sus estados de situación financiera consolidados los siguientes instrumentos financieros medidos a su valor razonable:

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2015				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Deuda y pasivos bancarios	\$ -	\$ 29,333,767	\$ -	\$ 29,333,767

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2014				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos				
Deuda y pasivos bancarios	\$ -	\$ 29,433,610	\$ -	\$ 29,433,610

19. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantía hasta de dos años por defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas de la vivienda. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. 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, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 786,503 y \$894,997, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013 la Compañía ha sido objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de varios acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. A continuación se describen brevemente las principales demandas y requerimientos de pago efectuados por los acreedores de la Compañía (Urbi):

- En abril de 2013, Barclays Bank México, S.A. y Credit Suisse International demandaron a Urbi y varias de sus subsidiarias, ante tribunales de los Estados Unidos de América, por incumplimiento de sus obligaciones en operaciones con instrumentos financieros derivados, reclamando el pago de US\$ 11.6 y US\$ 10.9 millones de dólares, más accesorios, respectivamente.
- En abril de 2013, GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó ante tribunales mexicanos, varias demandas en la vía ejecutiva mercantil, en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un monto total aproximado de \$ 99 millones de pesos más accesorios. Con motivo de

dicha demanda, se trabó embargo sobre la negociación mercantil de Urbi y de las subsidiarias demandadas, designándose un interventor con cargo a la caja.

- En abril de 2013 Fianzas Monterrey, S.A. demandó a Urbi y subsidiarias a fin de que se constituyeran garantías en su nombre en virtud del incumplimiento del contrato general de afianzamiento celebrado entre ambas partes y que deriva de la expedición de diversas pólizas de fianza, como resultado de lo anterior fueron embargados diversos inventarios propiedad de la Compañía. El monto aproximado de los reclamos efectuados por Fianzas Monterrey es de \$ 2,990 millones de pesos de los cuales, \$ 1,237 millones de pesos corresponden a garantías asociadas con créditos fiscales y el resto a fianzas operativas. En octubre de 2014, Urbi y subsidiarias celebraron un convenio judicial con Fianzas Monterrey, S.A. por virtud del cual, entre otras cosas, ésta última liberó de embargo algunos bienes de las demandadas, subsistiendo otros como garantía de las obligaciones contraídas por éstas en términos y en cumplimiento de los convenios celebrados con dicha institución hasta por la cantidad de \$1,237 millones de pesos.
- En mayo de 2013, Deutsche Bank AG presentó, ante tribunales de los Estados Unidos de América, demanda reclamando el pago de más de US\$ 61 millones de dólares más accesorios, respecto de ciertas operaciones de crédito y de instrumentos financieros derivados.
- En mayo de 2013, la Compañía tuvo conocimiento de que Banco del Bajío, S.A. inició un juicio ejecutivo mercantil en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de \$ 75 millones de pesos más accesorios.
- En mayo de 2013, Morgan Stanley (France) SAS demandó a Urbi el pago de aproximada US\$ 7.4 millones de dólares más accesorios.
- En mayo de 2013, Banco Monex, S.A. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de la cantidad de \$ 60 millones más accesorios.
- En mayo y junio de 2013, Urbi y algunas de sus subsidiarias fueron emplazadas a juicio promovido por Banco Inbursa, demandando el pago de diversas cantidades por una suma aproximada de \$ 200 millones de pesos más accesorios.
- En junio de 2013, Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 106 millones de pesos más intereses moratorios.
- En noviembre de 2013, HSBC México, S.A. presentó varias demandas en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 2,384 millones de pesos más accesorios.
- En noviembre de 2013, CSI Leasing México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y subsidiarias al pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 3 millones de pesos más intereses moratorios.

En adición a los juicios y demandas mencionados con anterioridad, algunos proveedores y otras contrapartes contractuales de la Compañía han iniciado procedimientos judiciales en contra de Urbi y/o sus subsidiarias, demandando diferentes prestaciones, incluyendo el pago de diversas cantidades, siendo el más relevante el juicio entablado por Cemex Concretos, S.A. de C.V. y Azul Concretos Premezclados, S.A. de C.V., reclamando el pago por la cantidad aproximada de \$ 88.9 millones de pesos.

En todos los casos indicados anteriormente, la Compañía está haciendo valer las defensas correspondientes.

20. Deficiencia en capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía asciende a la cantidad de \$ 115,544, que corresponde en su totalidad a la porción mínima fija. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

b) 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:

- i. Se aprobó que la Compañía suscribiera el convenio concursal, el cual previamente fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Compañía 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 Compañía, de todos los convenios, instrumentos y/o actos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar y formalizar la reestructura de pasivos de la Compañía, en términos del convenio concursal a celebrarse con sus acreedores.
- ii. Se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$ 53,900,132, 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.
- iii. Se resolvió que el primer tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 51,957,346, 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 Compañía 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 Compañía.
- iv. Se resolvió que el segundo tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 1,942,786, 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 negocios de la Compañía, 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 negocios. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- v. 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 Compañía, conforme a lo previsto en el convenio concursal.

c) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo del 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

d) Durante el año de 2015 y 2014 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados existe un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

Asimismo, el balance general muestra un exceso de pasivos sobre activos corrientes, lo cual aunado al déficit del capital contable, son factores que indican que la Compañía tal vez no pueda continuar en operación. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que se concreten las negociaciones con sus acreedores y se lleve a cabo la reestructura financiera de la Compañía en los términos planteados en el convenio de concurso mercantil.

21. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR) y hasta el 31 de diciembre de 2013 al impuesto empresarial a tasa única (IETU). Estos impuestos no se determinan con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calculan individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

Durante octubre de 2013 las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley del Impuesto sobre la renta (nueva LISR) la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recoge la esencia de la anterior LISR; sin embargo, realiza modificaciones importantes entre las cuales se destacan las siguientes:

- i) Elimina el régimen de consolidación fiscal y se crea un nuevo régimen opcional para grupos de sociedades.
- ii) Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, arrendamiento de automóviles, consumos en restaurantes, cuotas de seguridad social pagadas por cuenta de los empleados y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- iii) Elimina el régimen de Sociedades Inmobiliarias de Bienes Raíces (SIBRAS).
- iv) Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de la enajenación a plazos y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- v) Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la PTU, establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la cuenta de capital de aportación y de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- vi) Elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.
- vii) Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior que establecía una tasa del 30%, 29% y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.
- viii) Se establece un impuesto adicional del 10% a los dividendos decretados sobre las utilidades generadas a partir de 2014 a los residentes en el extranjero y las personas físicas mexicanas, el cual se pagará mediante retención realizada por la persona moral que decreta el dividendo y tendrá el carácter de pago definitivo.

La Compañía ha determinado el saldo del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, considerando en su determinación la aplicación de estas nuevas disposiciones.

b) Durante octubre de 2013 las cámaras de Diputados y Senadores aprobaron la abrogación de la Ley del IETU publicada el 1 de octubre de 2007, por lo que, a partir de la entrada en vigor del Decreto aprobado en octubre de 2013, quedarán sin efecto las resoluciones y disposiciones administrativas de carácter general y las resoluciones a consultas, interpretaciones, autorizaciones o permisos otorgados a título particular, en materia del impuesto establecido en la Ley del IETU que se abroga.

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,209,420	\$ 5,457,708
Estimación para cuentas de cobro dudoso	1,479,636	1,416,751
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	1,186	728
	<u>7,690,242</u>	<u>6,875,187</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,213,772)	(1,845,559)
Pagos anticipados	(1,100)	(2,727)
Propiedades, planta y equipo	(209)	(4,383)
	<u>(1,215,081)</u>	<u>(1,852,669)</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(6,576,404)	(5,660,608)
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>\$ (101,243)</u>	<u>\$ (638,090)</u>

d) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	2015	2014
Saldo al inicio del período	\$ 638,090	\$ 2,178,515
Reconocido en resultados	(536,389)	(1,539,697)
Reconocido en otras partidas de resultado integral	(458)	(728)
Saldo al final del período	<u>\$ 101,243</u>	<u>\$ 638,090</u>

e) El impuesto del estado de resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integra como sigue:

	2015	2014
Causado	\$ 8,396	\$ 54
Diferido	(536,389)	(1,539,697)
Provisión de posturas fiscales inciertas	(972,441)	-
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ (1,500,434)</u>	<u>\$ (1,539,643)</u>

f) Para efectos del impuesto sobre la renta, éste se calcula sobre la base de devengamiento. La Ley del Impuesto sobre la renta establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, a dicho resultado se aplican las pérdidas fiscales de años anteriores. Después de amortizar las pérdidas fiscales no utilizadas, se aplicará la tasa fiscal del 30% al resultado final.

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 ley del Impuesto sobre la renta.

g) La Compañía tiene 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 ley. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2015 son:

Año de vencimiento	Importe por Amortizar
2018	\$ 477,079
2019	437,009
2020	1,449,197
2021	566,404
2022	1,870,196
2023	9,132,827
2024	4,632,199
2025	2,133,156
	<u>\$ 20,698,067</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.

h) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2010 están sujetos a posibles revisiones.

i) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en declaraciones de impuestos presentadas recientemente, las cuales se reconocen como posturas fiscales inciertas para efectos de información financiera y se reservan completamente como parte del rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos costos y gastos relacionados a operaciones de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 1,201,118 y formaban parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales pendientes de aplicar.

A continuación se muestran los movimientos en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo inicial	Cargo al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos	Saldo final
2015	\$ 1,930,646	\$ -	\$ 196,203	\$ 2,126,849
2014	\$ 1,696,677	\$ -	\$ 233,969	\$ 1,930,646

El 24 de noviembre de 2015, el Pleno del Primer Tribunal Colegiado del Circuito del Centro Auxiliar de la segunda Región resolvió desechar el recurso de revisión fiscal interpuesto por el Servicio de Administración Tributaria, respecto de la sentencia a favor que la Compañía obtuvo el 11 de noviembre de 2014, la cual resolvió juicio de nulidad contra un crédito fiscal determinado en su oportunidad por la autoridad respectiva. Para efectos de información financiera este juicio fue reservado como parte de la Provisión para posturas fiscales inciertas mencionada anteriormente, dada la resolución a favor de la Compañía, al 31 de diciembre de 2015 fue liberada la reserva asociada a este litigio.

A continuación se muestran los saldos de la provisión que fueron liberados:

	Abono al impuesto del año	Recargos reconocidos en otros ingresos	Saldo de provisión liberado
Provisión de posturas fiscales inciertas	\$ 972,441	\$ 907,653	\$ 1,880,094

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2015	2014
Total activo	US\$ 7,498	US\$ 7,588
Total pasivo	(1,535)	(1,234,391)
Posición monetaria activa (pasiva), neta	US\$ 5,963	US\$ (1,226,803)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron de \$ 17.2065 pesos y \$ 14.7180 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 30 de abril de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 17.2125 pesos por dólar de los EUA.

23. Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 164,486	\$ 547,227
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	1,632,190	8,946,230
	<u>\$ 1,796,676</u>	<u>\$ 9,493,457</u>

24. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Estimación para cuentas de cobro dudoso	\$ 861,842	\$ 3,067,950
Sueldos y salarios	307,157	453,845
Provisión de gastos acumulados	-	2,756,904
Deterioro en valor de activos	-	27,031
Provisión de contingencias legales	24,292	604,615
Otros gastos	1,176,422	1,100,180
	<u>\$ 2,369,713</u>	<u>\$ 8,010,525</u>

25. Otros ingresos (gastos)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	\$ (3,207)	\$ (271,798)
Ingreso por liberación de provisión de posturas fiscales inciertas	907,653	-
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	(196,203)	(233,969)
Gasto por estimación de impuestos de difícil realización	(848,774)	-
Ingreso por cancelación de IVA no cobrado	615,187	-
Otros (gastos) ingresos, netos	491,191	(573,772)
	<u>\$ 965,847</u>	<u>\$ (1,079,539)</u>

26. Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de gestión, construcción y comercialización

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno 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 se clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de intereses social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda.

Las viviendas de intereses social construidas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recamaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluyen cocina, comedor, sala, de dos a tres recamaras y dos baños. La vivienda media alta y residencial incluyen como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recamaras 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 \$ 100,000 a \$ 400,000, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400,000 a \$ 1,350,000 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350,000.

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 gestión, construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de intermediación e ingresos por servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

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

Al 31 de diciembre de 2015							
	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización (1)	Total	
Unidades vendidas	72	25	19				
Precio promedio de venta	\$ 270	\$ 522	\$ 1,063				
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	

(1) Este segmento incluye servicios de intermediación por \$ 141,421.

	Al 31 de diciembre de 2014					
	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
Unidades vendidas	355	118	24			
Precio promedio de venta	\$ 291	\$ 504	\$ 1,087			
Ventas	\$ 103,398	\$ 59,485	\$ 26,086	\$ 910,157	\$ -	\$ 1,099,126
Utilidad bruta	36,799	26,553	9,567	478,980	-	551,899
Depreciación	7,392	4,253	1,865	65,067	-	78,577
Pérdida de operación	(73,864)	(42,494)	(18,635)	(650,186)	-	(785,179)

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

27. Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre períodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015
<i>Costo de ventas:</i>	
Deterioro del valor de inventarios (i)	\$ 1,632,190
<i>Gastos generales y de administración:</i>	
Estimación para cuentas incobrables (ii)	861,842
Contingencias legales	24,292
Liquidaciones	27,021
Honorarios	362,053

(i) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resultó ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) En congruencia con la entrada al estado de concurso mercantil la Compañía realizó un análisis de recuperabilidad de sus saldos susceptibles a recuperación, reconociendo en consecuencia una estimación para cuentas de cobro dudoso.

28. Hechos posteriores

En relación con el aumento de capital decretado el 28 de diciembre de 2015 en la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas de la Compañía, el 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia los accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del referido aumento de capital por \$190, y (b) 2,434'929,282 de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital por \$25,915.

Una vez transcurrido el plazo establecido por la asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, se conservan en la tesorería de la Compañía: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, para ser destinadas a los fines señalados por la asamblea de accionistas.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia en la que el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía, consecuentemente a partir de esa fecha cesaron las funciones de los órganos del Concurso.

Las 28 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

c) Opinión a que hace referencia el artículo 33, fracción I, inciso a), numeral 1 de la Circular Única de Emisoras, por los ejercicios 2016 y 2015



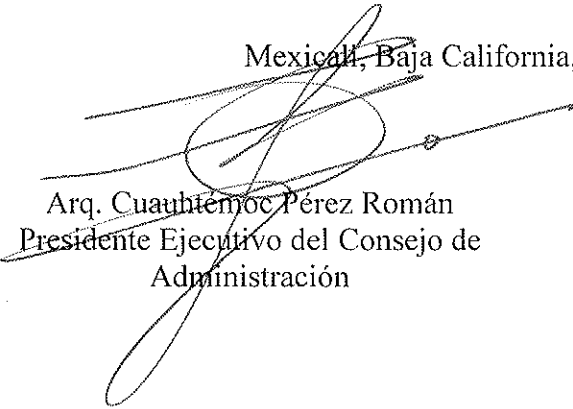
A la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas
de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

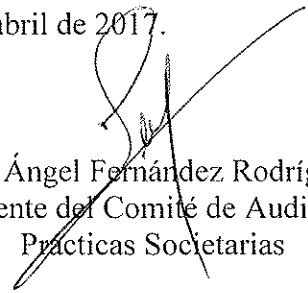
En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), por este medio y en representación del Consejo de Administración de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), nos permitimos presentar a ustedes la opinión del propio Consejo de Administración sobre el contenido del informe rendido por el Director General de la Sociedad en términos del artículo 44, fracción XI, de la LMV y del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, respecto del ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2016, incluyendo los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias correspondientes a dicho ejercicio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 42, fracción II, inciso e) de la LMV, la opinión que aquí se contiene fue elaborada por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad, en base al dictamen de los auditores externos.

En la opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, (i) las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad en la información presentada por el Director General, son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General, y (iii) como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de su operación por el ejercicio terminado en esas fechas.

México, Baja California, a 27 de abril de 2017.


Arq. Cuauhtémoc Pérez Román
Presidente Ejecutivo del Consejo de
Administración


C.P. Ángel Fernández Rodríguez
Presidente del Comité de Auditoría y
Prácticas Societarias



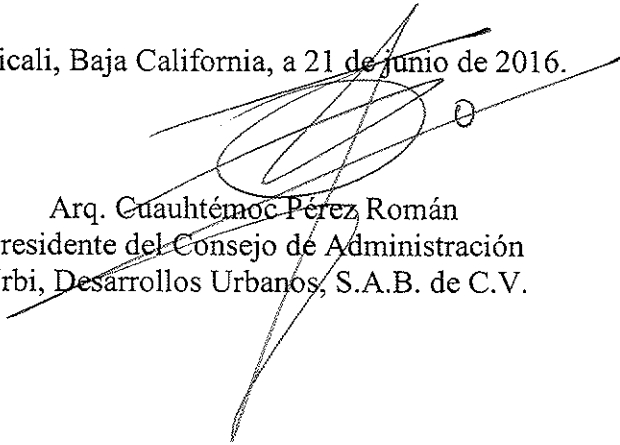
A la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas
de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores (la "LMV"), por este medio y en representación del Consejo de Administración de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito presentar a ustedes la opinión del propio Consejo de Administración sobre el contenido del informe rendido por el Director General de la Sociedad en términos del artículo 44, fracción XI de la LMV, respecto del ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2015, y el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2016, incluyendo los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias correspondientes a dichos periodos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 42, fracción II, inciso e) de la LMV, la opinión que aquí se contiene fue elaborada con el apoyo del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad y en base a los dictámenes de los auditores externos.

En la opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, (i) las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad en la información presentada por el Director General, son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma; (ii) dichas políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General, y (iii) como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, y al 31 de marzo de 2016, y los resultados de su operación por el ejercicio terminado en esas fechas.

Mexicali, Baja California, a 21 de junio de 2016.



Arq. Cuauhtémoc Pérez Román
Presidente del Consejo de Administración
Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.