



El mundo cambió | Estrategia: prudencia y liquidez
INFORME ANUAL 2009

 **urbi**
VidaResidencial®

2009

42,144

Viviendas vendidas

13,057.2

Ventas en millones de pesos

30.3%

Margen Bruto

21.5%

Margen de Operación

29.4%

Margen de EBITDA

10.7%

Margen Neto

4,393.1

Millones de pesos de caja

1,672.2

Millones de pesos de flujo libre de efectivo

Perfil de la empresa

Somos líderes en la industria de la vivienda en México con presencia en 29 ciudades, que cubren las principales zonas metropolitanas y las ciudades medias más dinámicas del país.

En 28 años de operaciones hemos construido más de 340,000 viviendas, a través de procesos de negocios únicos y replicables, con un desempeño financiero sobresaliente, lo cual nos ubica como una de las empresas más rentables del sector.

Contamos con UrbiNet, la plataforma de tecnología de información más avanzada en la industria de la vivienda; y con UrbiNova, nuestra propia tecnología de construcción, recursos que nos permiten incrementar al máximo la

eficiencia operativa y obtener un crecimiento rentable por arriba del promedio de la industria.

A través de nuestro esquema Socio Concesionario Director de Plaza, nos hemos diversificado hacia nuevas ciudades medias con mayor rapidez y menor necesidad de capital de trabajo. Como resultado, nuestra presencia geográfica ha aumentado más del 60% en los 2 últimos años.

Además, somos la única empresa del sector con más de 7 años de experiencia en la operación de programas como Alternativa Urbi, dirigido a trabajadores no afiliados, mismos que representan más del 50% de la población trabajadora en México.

Índice

/ 4 / MENSAJE A LOS ACCIONISTAS / 6 / DESEMPEÑO FINANCIERO / 10 / OPERACIONES EFICIENTES / 11 / TECNOLOGÍA / 13 / MACROPROYECTOS / 15 / FUERTE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA: 29 CIUDADES / 16 / RESPONSABILIDAD SOCIAL / 18 / EQUIPO DE DIRECCIÓN 2009 / 22 / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN / 23 / NUESTROS CONSEJEROS / 25 / ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



PORTADA

En 2009 el mundo cambió. Como respuesta a la mayor escasez y costo del financiamiento a la construcción, decidimos replantearnos los objetivos de la empresa para el 2009 bajo una estrategia de prudencia y liquidez, con un claro enfoque hacia los mercados defensivos, vivienda de interés social y media baja.

Nuestra respuesta ante las condiciones del entorno fue generar valor a través de proyectos integrales de vivienda que incluyen servicios y equipamiento, imagen urbana de calidad, integración vecinal y el desarrollo de sus habitantes en una comunidad armónica y responsable; al mismo tiempo que fortalecemos nuestro balance y capacidad de generación de flujo libre de efectivo.



Al crear proyectos sustentables a gran escala, promovemos para sus habitantes una vivienda y trabajo dignos, educación, un entorno ambiental más saludable y una mayor seguridad, además de formar nuevos hábitos de convivencia basados en derechos y responsabilidades, factores que promueven la democracia y la participación de la gente en las decisiones de su comunidad.



MISIÓN

Ser la empresa líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades integralmente planeadas, con la capacidad de satisfacer plenamente al cliente y de generar consistentemente valor para sus accionistas y empleados.

VISIÓN

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

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

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

Mensaje a los Accionistas

2009 fue un año de transición para Urbi. Ante condiciones financieras y económicas globales más retadoras, decidimos intensificar el enfoque de nuestra estrategia de prudencia y liquidez para fortalecer el balance y la capacidad de generación de flujo de efectivo de la empresa.

De forma simultánea, trabajamos en la consolidación de nuestro modelo de negocios y de la plataforma tecnológica para incrementar el enfoque a la atención del segmento de vivienda defensiva, a gran escala y de forma rentable, mercado donde se encuentra la mayor demanda de vivienda, incentivos de gobierno, subsidios y disponibilidad de hipotecas.

Nuestra industria sigue ofreciendo enormes posibilidades de crecimiento. En México existe un déficit acumulado de 8.9 millones de viviendas y cada año hacen falta cerca de 966 mil más, para atender el crecimiento y características demográficas del país. En la actualidad más del 50% de la población tiene menos de 30 años de edad y alrededor del 80% del déficit se encuentra en el segmento de trabajadores que perciben menos de 4 salarios mínimos, cuya población cuenta con amplia disponibilidad de hipotecas por parte del Infonavit, Fovissste e instituciones financieras.

Por estas razones en marzo de 2009 decidimos adaptar nuestro plan de negocios a las condiciones imperantes en el mercado e incrementar nuestro enfoque en este segmento. Los resultados obtenidos demuestran que adoptamos la estrategia correcta, ya que concluimos el año con el menor precio promedio

de vivienda, los más elevados márgenes, la mayor caja y el más alto flujo libre de efectivo del sector, además de contar con un modelo de negocios más eficiente para impulsar un crecimiento exponencial y rentable en el desarrollo de vivienda para los trabajadores de menores ingresos.

Durante el ejercicio obtuvimos recursos por MX\$13,057 millones, de los cuales MX\$12,838 millones provinieron de la línea de negocio de desarrollo de vivienda. Un 94% de estos ingresos correspondieron a la venta de vivienda de interés social y media baja, con un precio promedio por unidad cercano a los MX\$305 mil pesos, 12% menor al registrado en 2008. Del total, MX\$219 millones provinieron de la línea de negocio de actividades relacionadas con la vivienda, como son la venta de tierra comercial, nuestro programa Casa Capital Plus que promueve la venta de vivienda pre-habitada y de la línea de equipamiento de viviendas.

Crecimiento rentable

Después de alcanzar los objetivos planteados para el año, nuestra visión para 2010 es mantener una alta tasa de crecimiento rentable con generación de flujo libre de efectivo.

Estamos en la primera etapa de una industria sólida con perspectiva de desarrollo a largo plazo. El actual reto es administrar la complejidad del mercado para atender en forma eficiente a los segmentos que perciben menores ingresos, sobre todo en un contexto de crédito restringido y caro para la construcción, en especial para las empresas pequeñas y medianas del sector.





Las principales condiciones para fortalecer nuestra industria están presentes en este momento: hay mercado, incentivos de gobierno, tierra, hipotecas y capacidad de trabajo.

Bajo esta visión, nosotros decimos que el mundo cambió: hoy tiene más sentido mantener una tasa de crecimiento rentable y selectivo para consolidar nuestro liderazgo en el sector, al mismo tiempo que fortalecemos nuestro balance y liquidez.

Como parte de esta estrategia, a través de los esquemas Socio Concesionario Director de Plaza (SCDP) y Socio Inmobiliario Dueño de Tierra (SIDT), continuamos incrementando nuestra presencia geográfica en el país, gracias a la capacidad de dichos programas para captar talento local y tierra en cada una de las nuevas ciudades a la cuales hemos llegado; y con el sentido de oportunidad para integrar proyectos de vivienda en marcha de desarrolladores pequeños y medianos.

Asimismo, buscamos promover los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). En este terreno somos la primera y única empresa en obtener la certificación que otorga el Gobierno Federal para impulsar ciudades competitivas, al canalizar incentivos e inversión pública y privada a estos proyectos, lo que nos permite generar economías de escala para reducir el costo de la tierra, infraestructura y urbanización por unidad, con la finalidad de continuar la generación de vivienda defensiva en forma rentable.

Como empresa líder en el sector nos distingue una sólida posición financiera, un fuerte y consistente equipo de trabajo que cuenta con pensamiento estratégico y capacidad de ejecución, un modelo de negocios único en la industria, un singular esquema de expansión geográfica —nuestro programa de SCDP—, una poderosa plataforma de tecnología de la información —UrbiNet—, una avanzada tecnología de construcción —UrbiNova— y un claro liderazgo en DUIS.

Por todo esto, somos los desarrolladores de vivienda mejor posicionados para obtener ventaja de las condiciones del mercado y estamos dispuestos a aprovecharlas. Con un modelo de negocio más eficiente, una sólida posición de liquidez y un mejor balance, hemos sentado las bases para un crecimiento sostenido, al mismo tiempo que generamos valor para nuestras comunidades, clientes, colaboradores e inversionistas.

Cuauhtémoc Pérez Román

Director General y Presidente del Consejo de Administración,
y el **Equipo de Dirección.**

DESEMPEÑO FINANCIERO

Los márgenes más altos y la posición de liquidez más sólida de la industria de la vivienda en México

Durante el 2009 intensificamos los esfuerzos para fortalecer la estrategia de prudencia y liquidez, además de consolidar nuestro modelo de negocios, con el fin de incrementar el enfoque en la vivienda defensiva, a gran escala y de una forma rentable.

Nos sentimos satisfechos con los resultados, ya que de nuevo cerramos el año como la empresa con los mayores márgenes del sector y la mayor generación de flujo libre de efectivo, al mismo tiempo que logramos el menor precio promedio de la industria de la vivienda.

Hoy, con un modelo de negocios más eficiente y una sólida posición de liquidez, estamos mejor preparados para aprovechar las oportunidades del entorno y retomar el camino del crecimiento rentable y selectivo.

Las principales resultados del año fueron los siguientes:

- Ingresos por \$13,057.2 millones de pesos.
- EBITDA de \$3,833.5 millones de pesos, con un margen de 29.4%*.
- Utilidad neta de \$1,397.8 millones de pesos, con un margen de 10.7%*.
- Un alto nivel de flujo libre de efectivo de \$1,672.2 millones de pesos.
- Una caja por \$4,393.1 millones de pesos, más del doble que en 2008.

* El más alto entre las empresas públicas del sector.

Nuestros resultados reflejan las eficiencias logradas por la consolidación del modelo de negocio Urbi, que se sustenta en UrbiNet, nuestra avanzada plataforma de TI; y en UrbiNova, un moderno sistema de construcción que nos ha permitido incrementar la productividad, sobre todo en el segmento de la vivienda defensiva.

En línea con los cambios a las Normas Contables Financieras, a partir de 2010 empezaremos a comunicar nuestros resultados con el nuevo método contable INIF 14. A manera de ejercicio, bajo esta norma contable los resultados alcanzados en 2009 serían los siguientes: ingresos \$13,700 millones de pesos; EBITDA \$4,132 millones de pesos, con un margen de 30.2%; y utilidad neta de \$1,534 millones de pesos, con un margen de 11.2%.



Cifras sobresalientes

Cifras de 2007 y anteriores se encuentran expresadas en millones de pesos con poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, cifras posteriores se encuentran expresadas en millones de pesos nominales.

BALANCE

	09	08	07	06	05
Total del Activo	35,111	30,143	25,346	18,482	13,371
Activo Circulante	30,767	25,815	21,379	16,773	12,657
Efectivo y equivalentes	4,393	1,985	3,392	2,450	1,961
Clientes	13,808	14,529	8,419	6,184	3,539
Otras cuentas por cobrar	807	725	370	225	258
Inventarios	14,762	11,177	11,966	8,623	6,899
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	519	510	423	536	402
Total del Pasivo	18,485	14,730	12,229	9,865	6,103
Pasivo a Corto Plazo	8,730	5,999	5,783	4,721	2,212
Cuentas por pagar a Proveedores	3,924	2,663	2,762	1,645	1,200
Pasivo Financiero a corto plazo	3,855	2,760	2,579	2,813	802
Pasivo a Largo plazo	9,756	8,731	6,446	5,144	3,891
Pasivo financiero a largo plazo ⁽¹⁾	3,853	3,877	2,962	2,216	1,592
Capital Contable	16,626	15,414	13,116	8,617	7,268

ESTADO DE RESULTADOS

No. de Viviendas vendidas (unidades)	42,144	42,847	37,231	29,283	24,865
Ventas	13,057	15,004	12,779	10,435	8,846
Costo de Ventas	(9,095)	(10,290)	(8,668)	(6,893)	(5,863)
Utilidad Bruta	3,962	4,714	4,111	3,542	2,983
Utilidad de Operación	2,803	3,161	2,841	2,494	2,167
EBITDA	3,834	4,150	3,472	2,763	2,319
Resultado Integral de Financiamiento	(244)	(110)	(243)	(351)	(353)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,559	3,071	2,633	2,164	1,834
Utilidad Neta	1,398	2,204	1,748	1,444	1,251

INFORMACIÓN ADICIONAL

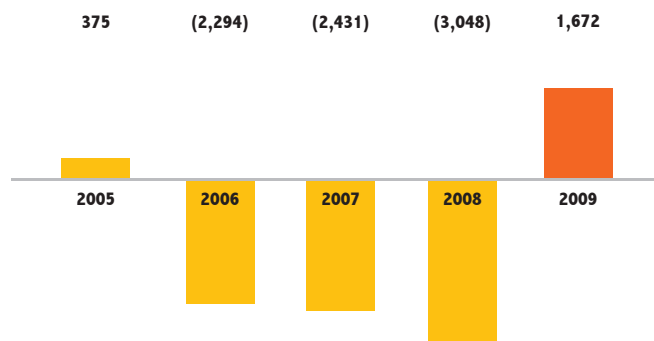
Margen de Operación	21.5%	21.1%	22.2%	23.9%	24.5%
Margen de EBITDA	29.4%	27.7%	27.2%	26.5%	26.2%
Margen Neto	10.7%	14.7%	13.7%	13.8%	14.1%
Deuda Neta ⁽²⁾	3,315	4,652	2,149	2,579	433
Deuda Neta ⁽²⁾ / EBITDA	0.86	1.12	0.62	0.93	0.19
No. Acciones (millones)	976.45	976.45	976.45	895.77	895.77
UPA	1.43	2.26	1.79	1.61	1.40
Utilidad de Operación por Acción	2.87	3.24	2.91	2.78	2.42
EBITDA por Acción	3.93	4.25	3.56	3.08	2.59
Valor en libros por acción	17.03	15.79	13.43	9.62	8.11

(1) Deuda incluyendo cobertura

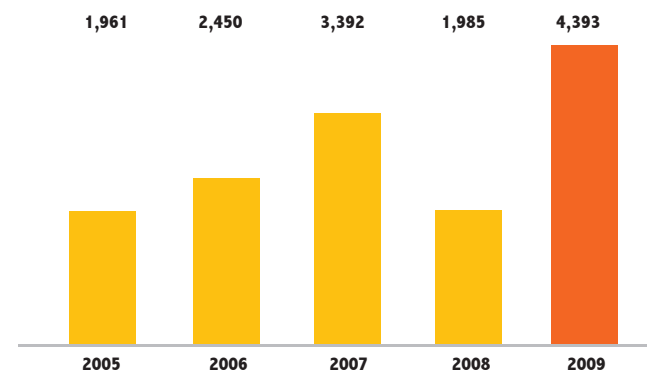
(2) Incluye créditos relacionados con Alternativa Urbi



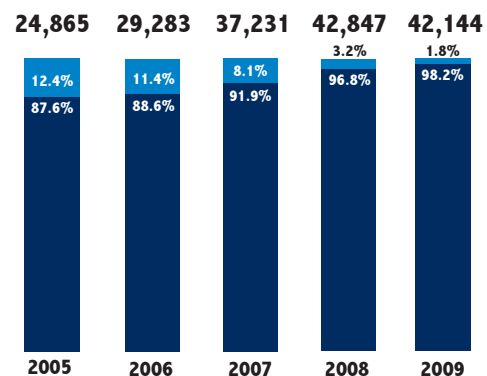
Flujo libre de efectivo (Millones de pesos)



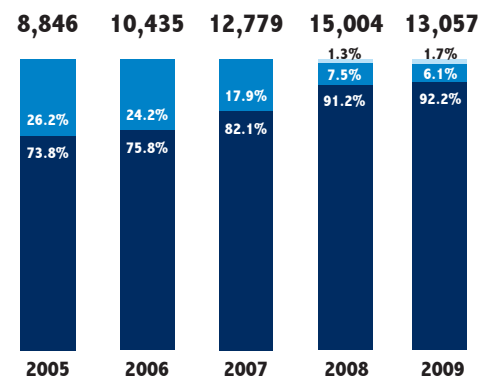
Efectivo y equivalentes (Millones de pesos)



Mezcla de Productos | Unidades Vendidas
TACC (05-09) = 14.1%

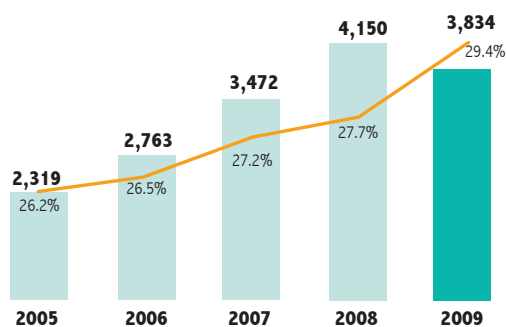


Mezcla de Productos | Ventas (Millones de pesos)
TACC (05-09) = 10.2%

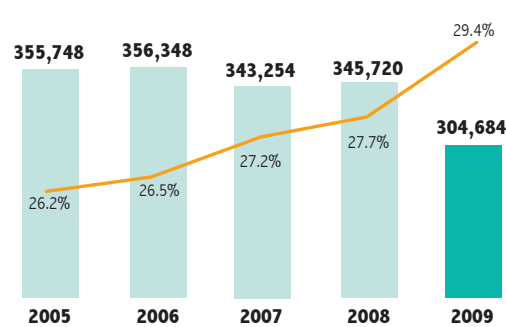


► Vivienda Interés Social y Vivienda Media Baja ► Vivienda Media Alta y Residencial ► Otros

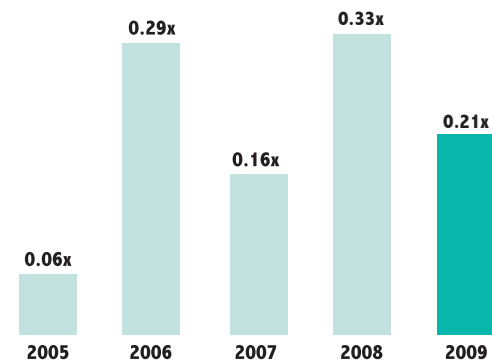
EBITDA / Margen de EBITDA (Millones de pesos)
TACC (05-09) = 13.4%



Precio promedio de vivienda / Margen de EBITDA
(en pesos mexicanos)



Deuda Neta / Capital Contable



OPERACIONES EFICIENTES

Diversificación geográfica: crecimiento de más del 60% en número de ciudades durante los últimos 2 años

Cumplimos con nuestra meta de expansión geográfica al enfocarnos más en la vivienda de interés social y media baja. Además, fortalecimos nuestra relación con el Infonavit, para beneficio de sus derechohabientes.

Socio Concesionario Director de Plaza (SCDP): una plataforma de expansión

Gracias a este esquema único de Urbi, abrimos operaciones en 6 nuevas localidades y concluimos el 2009 con 54 Unidades Estratégicas de Negocio (UENs) en 29 ciudades del país. En sólo 2 años logramos un crecimiento mayor al 60% en el número de plazas en las que tenemos presencia.

A través del SCPD, en Urbi atraemos al talento emprendedor local en las nuevas ciudades para aprovechar su conocimiento y red de contactos, con el fin de iniciar los desarrollos de forma más rápida y con menor inversión de capital de trabajo; además, este esquema representa una eficiente herramienta de identificación de oportunidades para adquirir proyectos de vivienda en marcha de desarrolladores locales, disponibles para su integración.

En 2009 iniciamos seis nuevas UENs (Durango, León, Veracruz, Toluca, Tampico y Saltillo) donde se llevaron a cabo proyectos orientados a ofrecer vivienda sobre todo al nivel de la población con ingresos menores a 4 salarios mínimos, que pertenece al segmento defensivo del mercado para el cual existe mayor disponibilidad de hipotecas.

Asesores de Crédito para derechohabientes del Infonavit

El Infonavit certificó este año al 100% de nuestra fuerza de ventas como Asesores de Crédito, dentro del Programa de Asesoría Integral Calificada para sus derechohabientes, lo cual nos permite ofrecer la información necesaria para la adquisición de una vivienda, así como la mejor asesoría orientada a la elección y autorización en línea del crédito.

Por medio de esta certificación y con el soporte de la plataforma tecnológica UrbiNet, disponemos de los sistemas más avanzados del sector para dar un mejor servicio a nuestros clientes. El uso de este recurso nos permite reducir el periodo entre la firma de escrituras y la entrega de la vivienda de forma significativa. En el proyecto piloto se logró reducir el tiempo promedio de escrituración de 20 a 7 días.

Primera vivienda con Infonavit Total AG

Fuimos la primera empresa en entregar vivienda con el crédito Infonavit Total AG (Anualidades Garantizadas) resultado de un convenio entre dicha institución y Banamex, dirigido a los derechohabientes con ingresos mayores a 11 salarios mínimos.

El nuevo tipo de hipoteca es ideal en la promoción de productos de financiamiento competitivos, con condiciones crediticias muy favorables para nuestros clientes, como tasa más atractiva, menor factor de pago por mil y el aforo más bajo del mercado.

Concluimos el 2009 con 54 unidades estratégicas de negocio en 29 ciudades del país.



TECNOLOGÍA

Los procesos más avanzados en el desarrollo y construcción de vivienda

UrbiNova, un avanzado sistema de construcción

UrbiNova es un sistema industrializado para el desarrollo de vivienda que contribuye a reducir la complejidad de la línea de producción de casas, al utilizar el mismo molde en el desarrollo de vivienda vertical de baja altura, para construir opciones con diferentes características y valores.

Este sistema permite optimizar los costos, hacer mejor uso de la tierra, maximizar la reutilización de los moldes e incrementar la calidad del desarrollo. Esperamos que en los próximos 3 años, entre 45% y 60% de nuestras viviendas sean edificadas con esta tecnología.

Hogares digitales

En congruencia con nuestro concepto de VidaResidencial®, a partir de 2009 implementamos programas piloto con viviendas que incorporan servicios digitales como internet, televisión y telefonía a precios accesibles y con soporte técnico especializado. Esta ventaja se inscribe en los acuerdos del Pacto Nacional de Vivienda que impulsan el Gobierno Federal, Conavi y el Infonavit, y forma parte de las líneas de negocio de actividades relacionadas con la vivienda.

La nueva línea de negocio proporciona a los clientes un valor agregado en relación al equipamiento y conectividad de sus viviendas, y no implican costo alguno para Urbi, ya que la inversión en infraestructura y soporte técnico es cubierta por nuestros aliados estratégicos especialistas en tecnología digital.

CEMEX-Urbi: 10 años de alianza estratégica

Nuestra alianza con CEMEX, que inició hace 10 años, ha sido una de las más fructíferas e innovadoras en la industria de la vivienda. Destacan los proyectos conjuntos de investigación para el desarrollo sustentable, los cuales han dado un gran impulso a la industrialización de la vivienda en el país, a través de un modelo pionero en México que ya es referencia en Latinoamérica.

En el ámbito de la innovación implementamos el uso de nuevos productos, auténticas aportaciones para la vivienda y el desarrollo sustentable, como el caso del concreto para la construcción acelerada —Homocreto—, del concreto Impercem, concreto Hidratium y concreto comfortable —que permiten el ahorro de energía—. En proceso de investigación se encuentran dos productos más: concreto eco-autocompactable y mortero térmico. En esta década de colaboración hemos utilizado 4.7 millones de m³ de concreto, material que tiene un peso acumulado de 360 mil toneladas; y 860 mil m² de pavimento llave en mano.

El concepto VidaResidencial inició la incorporación de servicios digitales como internet, televisión y telefonía a precios accesibles y con soporte técnico especializado en nuestras viviendas, para crear el hogar digital.



XVIII Premio Obras Cemex 2009. En la categoría de Vivienda de Interés Social, por la aportación al mejoramiento de la calidad de vida en nuestras comunidades.



Urbivilla del Rey Cancún Q. Roo.

urbinova
Smart ♦ Homebuilding

UrbinoVa permite optimizar los costos de desarrollo de la vivienda, hacer mejor uso de la tierra, maximizar la reutilización de los moldes e incrementar la calidad del desarrollo. Durante los próximos 3 años, esperamos que del 45 al 60% de nuestras casas sean construidas con esta tecnología.

MACROPROYECTOS

Invierte FONADIN en el DUIS Urbi - Valle San Pedro, Tijuana B.C., el único desarrollo certificado en México

El modelo de negocio del Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) Valle San Pedro, nos permite canalizar y asegurar la inversión pública y privada para infraestructura urbana. De esta manera, podemos generar economías de escala para detonar el crecimiento masivo de vivienda enfocada a la población de menores ingresos.

Como apoyo a los macroproyectos de vivienda, el Gobierno Federal ha promovido importantes iniciativas con la finalidad de impulsar la infraestructura y el desarrollo de comunidades sustentables en México, a través de la creación de una canasta de incentivos para desarrollos certificados como DUIS, en la cual participa el Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) en su rol de catalizador de proyectos.

Dentro de este plan, el FONADIN autorizó en 2009 una inversión de MX\$982 millones de pesos para Valle San Pedro —ubicado en Tijuana, Baja California— el primer DUIS del país, que articulamos en Urbi en conjunto con las autoridades de los 3 niveles de gobierno.

“Los beneficios en provisión de infraestructura y servicios que representan los DUIS para sus habitantes son el incentivo para la participación del FONADIN. Por ello, el Fondo está invirtiendo en el proyecto Valle San Pedro en Tijuana, B. C., el primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable en México. El esquema de financiamiento de este proyecto representa un modelo de participación público privado innovador, que permitirá tener un efecto multiplicador en las inversiones del sector privado, incluyendo el desarrollo de proyectos industriales, comerciales y de servicios.”

Federico Patiño, Director de Banca de Inversión y Delegado Fiduciario del FONADIN.

Buscamos impulsar el desarrollo de un modelo de comunidades sustentables, con el fin de promover en México ciudades competitivas de clase mundial, articulando esfuerzos entre sociedad y gobierno.

► Por su ubicación estratégica en un radio de influencia de zonas económicas tan dinámicas como California y Arizona, el DUIS Valle San Pedro es un proyecto en marcha que encauzará el crecimiento de la ciudad de Tijuana para las próximas décadas, y será palanca clave para el crecimiento y el empleo en la región.

Valle San Pedro, cuenta en la actualidad con una autopista de 8 carriles y 6 km de longitud que desarrolló Urbi. Además, está en proceso el nodo vial que construirá el Gobierno del Estado, el cual conectará al DUIS Valle San Pedro con la carretera de Tecate a Tijuana, para beneficiar a *clusters* y empresas como Toyota. Incluye también obras hidráulicas y sanitarias, entre las que destaca el primer módulo de una planta de tratamiento de agua con capacidad de hasta 500 lts/seg que surtirá a 50 mil viviendas, así como un campus de la Universidad Autónoma de Baja California, con cupo para 4 mil estudiantes, el cual fue inaugurado por Felipe Calderón, Presidente de México.

Valle San Pedro, es un proyecto en marcha con el espacio propicio para integrar inversión industrial, comercial y de servicios.

“Sin duda este primer modelo de desarrollo sustentable en México, podrá no sólo impulsar el crecimiento, también promoverá la inversión pública y privada, creará las condiciones de desarrollo sustentable que requiere la región de Tijuana y tantas ciudades de la frontera mexicana. Queremos que Valle San Pedro, que ya ha sido seleccionado como el primer DUIS en México, siga con este ritmo de planeación y obra que permitirá albergar a una población que se estima puede llegar incluso al millón de personas en esta región de Baja California”.

Lic. Felipe Calderón Hinojosa,
Presidente Constitucional de México.



FUERTE DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA: 29 CIUDADES

La tierra es el activo más importante en la industria de la vivienda. Al cierre de 2009, nuestra reserva territorial representa 4,643 hectáreas de tierra. El número potencial de viviendas es de 251,640, de las cuales 92.4% corresponde a vivienda defensiva (interés social y media baja) y 7.6% a vivienda media alta y residencial.



Además contamos con 1,368 hectáreas de tierra estratégica destinada a Macroproyectos, que considera usos para vivienda, desarrollos comerciales e industriales.

El porcentaje correspondiente a vivienda será incorporado a la reserva territorial de la empresa, cuando se apruebe como parte de un Plan Maestro Comunitario.

Asimismo, mantenemos una reserva de más de 550 hectáreas bajo los esquemas de Socio Concesionario Director de Plaza y Socio Inmobiliario Dueño de la Tierra, que no están incluidas dentro de nuestro balance, la cual representa espacio suficiente para el desarrollo de más de 36,000 viviendas, en 11 nuevos mercados.

Es importante enfatizar que estos esquemas nos permiten asegurar tierra valiosa con un mínimo requerimiento de capital de trabajo. También contamos con un acuerdo vigente de hasta \$1,000 millones de dólares con Prudential Real Estate Investors, para el desarrollo adicional de nuestra reserva territorial y proyectos inmobiliarios.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

Promover el desarrollo integral de las comunidades

Tenemos el compromiso de invertir en el crecimiento del país, en la mejora continua de las comunidades donde operamos y en el bienestar de nuestros colaboradores. Los esfuerzos que realizamos en este ámbito se reflejan en acciones sociales, medioambientales y de negocios que cubren diversas áreas de actuación, como son Ética Empresarial, Calidad de Vida en la Empresa, Vinculación con la Comunidad y Medio Ambiente.

Círculo virtuoso

En relación a nuestra labor como empresa, sabemos que la vivienda junto con la educación tienen un valor prioritario y estratégico para México, porque son capaces de crear una nueva clase media propietaria, la cual asume derechos y responsabilidades que son los cimientos de la democracia. Además promueven la movilidad social, la responsabilidad en el uso de los recursos naturales y el incremento de la productividad y la competitividad, para generar un círculo virtuoso que estimula el crecimiento económico, social y cultural de una comunidad, su desarrollo sustentable, así como una nueva relación entre sociedad y gobierno.

Código de Ética

En 2009 lanzamos una campaña interna para difundir la actualización de nuestro Código de Ética, un documento vivo que reúne la filosofía de Urbi y los valores que sustentan las relaciones con nuestro círculo de pertenencia: la empresa, la familia, los compañeros de trabajo, nuestros inversionistas, el medio ambiente y la comunidad.

La mejor empresa para trabajar del sector vivienda

La revista Expansión nos ubicó en 2009 dentro del ranking de las 100 Súper Empresas, como la mejor compañía para trabajar en el sector de la vivienda.

Este reconocimiento valora el compromiso que tenemos con nuestros colaboradores de preservar un clima y una cultura organizacional positivos, aún en épocas de incertidumbre económica. Factores clave para lograrlo fueron la eficiencia en los procesos de comunicación, el trabajo de Capital Humano, el nivel de oportunidades de desarrollo y sobre todo, el grado de satisfacción y compromiso del trabajo que desempeñan nuestros equipos humanos.



www.urbi.com/codigodeetica



Vinculación con la comunidad

Bajo el concepto Comunidad Urbi creamos valor en nuestros desarrollos a través de un proyecto integral que considera servicios y equipamiento, diseño de una imagen urbana de calidad, instrumentos para la conservación y el mantenimiento, integración vecinal y el desarrollo de sus habitantes en una comunidad armónica y responsable. Todos estos elementos generan mejores niveles de vida al promover nuevos hábitos de convivencia, basados en derechos y obligaciones que constituyen el soporte de una sociedad participativa y la formación de una nueva clase media propietaria. En la actualidad existen 67 asociaciones y 70 comités de vecinos en comunidades Urbi, que fueron promovidos e integrados por nosotros.

Medio ambiente

Creamos iniciativas de la mano con nuestros contratistas y proveedores, para la sustentabilidad en las comunidades Urbi, por medio de la difusión de una cultura responsable entre sus habitantes, así como en organismos públicos y privados.

Estas iniciativas incluyen la promoción de ahorro de energía y agua, además de respeto al entorno inmediato y al medio ambiente, uso de nuevas tecnologías de energía renovable, desarrollo de diseño bioclimático en la vivienda, diseño urbano para optimizar las áreas verdes, transporte y movilidad eficientes, así como utilización de recursos locales para disminuir costos

y preservar ecosistemas. Dichas políticas han derivado en programas como la gestión Integral de Recursos Hidráulicos, mediante la construcción de plantas de tratamiento y reutilización de agua, la promoción de una cultura de manejo y separación de basura, reforestación, parques ecológicos y la Hipoteca Verde.

Distintivo ESR

En 2009 el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) nos distinguió por tercer año consecutivo, debido a nuestra labor en materia de Responsabilidad Social, tras calificar factores como vinculación de los programas con la comunidad, ética empresarial, calidad de vida en la empresa y acciones a favor del medio ambiente.

Las Comunidades Urbi generan valor en los desarrollos a través de un proyecto integral que considera servicios y equipamiento, diseño de una imagen urbana de calidad, instrumentos para la conservación y el mantenimiento, integración vecinal y el desarrollo de sus habitantes en una congregación armónica y responsable.



Mejor empresa para trabajar en el sector vivienda. Posición **24** en el **ranking de las 100 Súper Empresas** de la revista Expansión.

EQUIPO DE DIRECCIÓN 2009

Marco A. Moreno Mexía (49 años) | Disciplina, control y orientación al detalle

Mariano Robles Linares (31 años) | Logística, procesos y sistemas

José Octavio Ramos Muñoz (37 años) | Articulación de mejores prácticas

Cuahtémoc Pérez Román (58 años) | Filosofía empresarial, estrategia y visión de largo plazo

Juan Carlos Cortéz Pérez (39 años) | Firmeza al momento de asegurar resultados

Ernesto Garay Cuarenta (51 años) | Confiabilidad, disciplina y visión holística

Xóchitl Karina Cortes Pérez (36 años) | Guardiana de la esencia de negocio

Selene Ávalos Ríos (40 años) | Motor, ímpetu y técnica

Daniel Eduardo Helguera Moreno (37 años) | Integración y orientación a la gente

Francisco J. Cásarez González (59 años) | Motivar, transmitir nuestra filosofía corporativa

Olivia Avilés Acosta (41 años) | Estructura, orientación al detalle y finanzas

Luis Manuel Elizondo Lomeli (42 años) | La voz del mercado

Rafael Elorduy Hernández-Duque (39 años) | Enfoque y gestión



Raúl Grajeda Cerón (38 años) | Proactividad y logro
Juan Manuel Yi Echauri (43 años) | Capacidad de soñar en grande
Julio Amado Hurtado Pérez (55 años) | Debatir y proponer
Domingo Javier Moreno Gámez (54 años) | Sentido práctico, detalle
Alma G. Beltrán Rosales (38 años) | Empatía e integración
Carlos Hermilo Osuna Sánchez (40 años) | Efectividad y motivación de equipos
Netzahualcóyotl Pérez Román (57 años) | Profunda experiencia y pasión por ganar

José Francisco Sáenz Álvarez (62 años) | Soluciones para el mercado
Humberto Chávez López (48 años) | Soluciones de negocio
Arturo Flores Ceballos (49 años) | Experiencia y desarrollo del mercado
Guadalupe Rosales Moreno (43 años) | Tenacidad y precisión
Mario Danilo Elizondo Lomeli (49 años) | Empatía y orientación a lograr resultados
Antonio Luis Jorge González (38 años) | Finanzas, comunicación y orientación a la gente
Salvador González Bravo (41 años) | Administración de proyectos e integración de equipos



Sergio Guevara Márquez (47 años) | Capacidad de integrar equipos
Carlos Valadez Sánchez (45 años) | Procesos e implementación
Arturo Álvarez Pérez (34 años) | Detalle y control
Enrique Caso Ramírez (53 años) | Promoción de comunidades sustentables

Lorena Elizondo Lomeli (47 años) | Promoción del conocimiento y la evolución
César E. Domínguez Garaygordobil (29 años) | Asertividad y enfoque de negocio
Jaime Ibarra Caldera (50 años) | Integración y motivación de equipos de trabajo
Moisés A. Bayliss Vega (40 años) | Motivación y efectividad



Javier Ibarra Pérez (54 años) | Pensamiento estratégico y ejecución
Guillermo Núñez Ceballos (39 años) | Sustentabilidad e innovación en diseño urbano
Emeterio Flores Landaverde (37 años) | Detalle y resultados
José Isaías Galeana Sánchez (58 años) | Innovar

José Carlos Sandoval Pérez (50 años) | Capacidad de negociación
Alfonso Zatarain Rubio (37 años) | Perseverancia en los resultados
Pablo Barreto Gavaldón (34 años) | Generador de alianzas
José Ubalde Ruvalcaba (40 años) | Pasión por la estética y el diseño



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJEROS PROPIETARIOS

Cuauhtémoc Pérez Román
Netzahualcóyotl Pérez Román
Domingo Javier Moreno Gámez
Francisco Javier Cázares González
Rogelio Carrillo González
Francisca Selene Ávalos Ríos
Jesús Rodolfo Luján Fernández
Gastón Luken Aguilar (*)
Pedro Antonio Suárez Fernández (*)
Alberto Felipe Mulás Alonso (*)
César Augusto Córdova Leyva (*)
Ignacio Riesgo Méndez (*)
Roberto Pérez Hernández (*)

COMITÉ DE AUDITORÍA

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

*Consejeros independientes

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Gastón Luken Aguilar (Presidente)
Pedro Antonio Suárez Fernández
Alberto Felipe Mulás Alonso
Rogelio Carrillo González
Jesús Rodolfo Luján Fernández

COMITÉ DE PLANEACIÓN Y FINANZAS

Pedro Antonio Suárez Fernández (Presidente)
Gastón Luken Aguilar
Alberto Felipe Mulás Alonso
Jesús Alberto Ponce de León Torres
Francisca Selene Ávalos Ríos

CONSEJEROS SUPLENTE

Juan Manuel Carrillo González
Julio Amando Hurtado Pérez
Marco Antonio Moreno Mexía
Mario Danilo Elizondo Lomelí
Jesús Alberto Ponce de León Torres



NUESTROS CONSEJEROS

Cuahtémoc Pérez Román.

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

Gastón Luken Aguilar.

Presidente del Consejo del Instituto de las Américas de la Universidad de California en San Diego, Presidente de Pronatura Noroeste Mar de Cortés y Vicepresidente de Pronatura Nacional.

Pedro Antonio Suárez Fernández.

Director de Programas Especiales del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Es profesor de tiempo completo y está a cargo del área de Control e Información Directiva del IPADE, Director del International Management Program y Consultor en Dirección de Empresas.

Alberto Felipe Mulás Alonso.

Socio Fundador de CRESCE Consultores, con una larga trayectoria en operaciones de banca de inversión. Es asesor independiente de organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional y de empresas como ICA, Satélites Mexicanos, NAFIN, Banco Nacional de Comercio Exterior y Donaldson Lufkin & Jenrette (EUA). Fue Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda en la administración de Vicente Fox.

César Augusto Córdova Leyva.

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

Ignacio Riesgo Méndez.

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

Roberto Pérez Hernández.

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

Netzahualcóyotl Pérez Román.

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

Domingo Javier Moreno Gámez.

Director Técnico y Socio Fundador de Urbi. Ha sido Vicepresidente de Programas Específicos de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, miembro del Consejo Consultivo de Coparmex y Presidente de la Comisión de Vivienda de Coparmex en Tijuana, Baja California. Fue Presidente de CANADEVI Baja California y es el actual Presidente del Comité de Responsabilidad Social de Urbi.

Francisco Javier Cázares González.

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

Rogelio Carrillo González.

Presidente de la Comisión Estatal de Ecología del Estado de Nuevo León, ha sido consejero del Instituto de Protección Ambiental de Nuevo León y Consejero de la Cámara Nacional de la Industria del Cemento.

Francisca Selene Ávalos Ríos.

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

Jesús Rodolfo Luján Fernández.

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



Estados Financieros Consolidados | Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

Contenido

/ 26 / DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES / 27 / BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
/ 29 / ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS / 30 / ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
/ 31 / ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO / 33 / NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea de Accionistas de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Hemos examinado los balances generales consolidados de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas mexicanas de información financiera. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados consolidados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas mexicanas de información financiera.

Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global

C.P.C. Edmundo Lugo Domínguez

Mexicali, B.C., 19 de abril de 2010

Balances generales consolidados

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

	Al 31 diciembre de	
	2009	2008
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes	\$ 4,389,122	\$ 1,985,498
Efectivo restringido (Nota 14d)	4,000	—
Cuentas por cobrar, neto (Nota 2)	13,807,928	14,529,098
Inventarios (Nota 3)	11,451,470	8,296,266
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	807,491	724,655
Pagos anticipados (Nota 5)	306,863	279,363
Total del activo circulante	30,766,874	25,814,880
Activo no circulante:		
Cuentas por cobrar a más de un año, neto (Nota 2)	290,990	224,110
Terrenos para construcción a largo plazo (Nota 3)	3,310,347	2,880,943
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto (Nota 6)	519,193	510,139
Instrumentos derivados (Nota 9)	165,576	500,023
Otros activos (Nota 7)	58,325	213,324
Total del activo no circulante	4,344,431	4,328,539
Total del activo	\$ 35,111,305	\$ 30,143,419

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

	Al 31 diciembre de	
	2009	2008
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Créditos bancarios (Nota 8)	\$ 3,855,227	\$ 2,570,128
Porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 8)	—	190,368
Cuentas por pagar (Nota 10)	3,923,758	2,662,630
Impuestos y otras cuentas por pagar (Nota 11)	950,740	575,467
Total pasivo a corto plazo	8,729,725	5,998,593
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (Nota 8)	4,018,093	4,377,368
Cuentas por pagar (Nota 10)	763,633	148,303
Obligaciones laborales (Nota 12)	3,386	2,448
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 16)	4,970,569	4,203,198
Total pasivo a largo plazo	9,755,681	8,731,317
Total del pasivo	18,485,406	14,729,910
Contingencias y compromisos (Nota 14)		
Capital contable (Nota 15)		
Capital social	191,193	191,193
Prima en suscripción de acciones	5,133,062	5,133,062
Utilidades acumuladas:		
De años anteriores	10,000,821	7,797,027
Del año	1,397,750	2,203,794
Otras partidas de utilidad integral acumuladas	(96,927)	88,433
Total del capital contable	16,625,899	15,413,509
Total del pasivo y capital contable	\$ 35,111,305	\$ 30,143,419

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de resultados

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

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidades por acción)

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2009	2008
Ventas (Notas 1c y 17)	\$ 13,057,220	\$ 15,003,984
Costo de ventas (Nota 1c y 17)	9,094,902	10,289,628
Utilidad bruta	3,962,318	4,714,356
Gastos generales y de administración	1,159,438	1,553,059
Utilidad de operación	2,802,880	3,161,297
Otros ingresos, neto	685	19,263
Resultado integral de financiamiento:		
Gastos financieros	(330,660)	(400,780)
Productos financieros	82,393	237,363
Utilidad cambiaria, neta	3,972	53,406
	(244,295)	(110,011)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,559,270	3,070,549
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	(1,161,520)	(866,755)
Utilidad neta	\$ 1,397,750	\$ 2,203,794
Promedio ponderado de acciones en circulación	976,445,286	976,445,286
Utilidad por acción	\$ 1.43	\$ 2.26

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

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

(Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de utilidad integral acumuladas	Insuficiencia en la actualización del capital contable	Efecto acumulado de impuesto sobre la renta diferido	Total capital contable	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2007	976,445,286	\$ 191,193	\$ 5,133,062	\$ 9,427,796	\$ (4,899)	\$ (739,199)	\$ (891,570)	\$ 13,116,383	
Efecto por la adopción de la NIF B-10, neto de impuestos	—	—	—	(739,199)	—	739,199	—	—	
Efecto por la adopción de la NIF D-4, neto de impuestos	—	—	—	(891,570)	—	—	891,570	—	
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos (Nota 9)	—	—	—	—	93,332	—	—	93,332	93,332
Utilidad neta	—	—	—	2,203,794	—	—	—	2,203,794	\$ 2,203,794
Saldos al 31 de diciembre de 2008	976,445,286	191,193	5,133,062	10,000,821	88,433	—	—	15,413,509	\$ 2,297,126
Cambios en el valor razonable de instrumentos derivados, neto de impuestos (Nota 9)	—	—	—	—	(185,360)	—	—	(185,360)	(185,360)
Utilidad neta	—	—	—	1,397,750	—	—	—	1,397,750	\$ 1,397,750
Saldos al 31 de diciembre de 2009	976,445,286	\$ 191,193	\$ 5,133,062	\$ 11,398,571	\$ (96,927)	\$ —	\$ —	\$ 16,625,899	\$ 1,212,390

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

(Cifras en miles de pesos)

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2009	2008
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,559,270	\$ 3,070,549
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:		
Depreciación	157,878	118,520
Amortización	218,434	156,478
Obligaciones laborales	938	1,180
Intereses a favor	(82,393)	(237,363)
Ganancia en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	(588)	(1,098)
Cambios en activos y pasivos de operación		
(Incremento) disminución en activos:		
Valuación de instrumentos derivados	282,976	91,655
Intereses a cargo	330,660	400,780
Cuentas por cobrar	654,290	(6,267,812)
Otras cuentas por cobrar	(230,682)	(318,765)
Inventarios	(2,679,818)	1,601,535
Pagos anticipados	(27,498)	218,166
Otros activos	(63,440)	(164,558)
(Disminución) incremento en pasivos:		
Cuentas por pagar	1,304,913	(196,898)
Pagos de instrumentos derivados	(133,890)	(134,624)
Impuestos y otras cuentas por pagar	507,822	108,140
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,798,872	(1,554,115)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2009	2008
Actividades de inversión		
Ingreso en venta de inmuebles, maquinaria y equipo	3,503	7,228
Intereses cobrados	82,393	237,363
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo, neto	(76,140)	(113,454)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	9,756	131,137
Efectivo excedente (a obtener de) para aplicar en actividades de financiamiento	2,808,628	(1,422,978)
Actividades de financiamiento		
Cobros a partes relacionadas	—	7,457
Obtención de préstamos	17,061,882	21,702,203
Pago de préstamos	(16,244,507)	(20,476,431)
Intereses pagados	(1,218,379)	(1,216,344)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(401,004)	16,885
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes	2,407,624	(1,406,093)
Efectivo y equivalentes al principio del año	1,985,498	3,391,591
Efectivo restringido	(4,000)	—
Efectivo y equivalentes al final del año	\$ 4,389,122	\$ 1,985,498

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

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

(Cifras en miles de pesos excepto que se indique otra denominación)

1. Actividades de la Compañía y políticas contables

I. Actividades de la Compañía

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la “Compañía”) fue constituida el 24 de noviembre de 1981 y tiene como actividad principal la compra de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales, tanto de interés social, medio y residencial, así como la construcción, promoción y comercialización de los mismos.

El 19 de abril de 2010, la administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2009 y 2008.

Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría, el consejo de administración y los accionistas de la Compañía en próximas reuniones.

Las subsidiarias de la Compañía que han sido consolidadas y su participación accionaria en su capital social se muestran a continuación:

Subsidiaria	Participación al 31 de diciembre de	
	2009	2008
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.	99.99%	99.99%

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía posee control sobre el Fideicomiso AAA Urbi (F-80591), el cual fue celebrado con la finalidad de otorgar apoyos financieros preferenciales destinados a proveedores y distribuidores del Fideicomitente. Los estados financieros de este fideicomiso fueron consolidados con el resto de las subsidiarias (ver Nota 14d).

II. Políticas y prácticas contables

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados.

a) Bases de preparación y cumplimiento con Normas Mexicanas de Información Financiera

i) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, excepto en lo referente a los instrumentos financieros que fueron medidos a su valor razonable y los rubros de los estados financieros que hasta el 31 de diciembre de 2007 incorporaban los efectos de la inflación, según lo indicado en las Normas Mexicanas de Información Financiera respectivas. Los valores en libros de los activos y pasivos reconocidos que son partidas con cobertura son reconocidos a su valor razonable, de otra forma, se ajustan por cambios en su valor razonable atribuible al riesgo cubierto. Las cifras son presentadas en miles de pesos (\$000) excepto cuando se indique lo contrario.

ii) Cumplimiento con Normas Mexicanas de Información Financiera

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF) y sus Interpretaciones (INIFs).

b) Consolidación y método de participación

Los estados financieros consolidados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias. Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en que se adquirió el control.

Los estados financieros de las compañías subsidiarias son preparados considerando el mismo periodo contable que la Compañía, empleando políticas contables consistentes.

Los saldos, inversiones y transacciones intercompañías han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

Las inversiones en fideicomisos y compañías afiliadas en las cuales se ejerce influencia significativa se valúan a través del método de participación, mediante el cual se reconoce la participación de la Compañía en sus resultados y en su capital contable.

c) Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce los ingresos en las actividades que realiza como promotor de vivienda utilizando el método de porcentaje de avance de obra ejecutada de conformidad con el Boletín D-7, Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital, medido por el porcentaje actual de los costos incurridos y comparado contra el total del costo estimado que se incurrirá en cada desarrollo o proyecto. Bajo este método, los ingresos son determinados multiplicando el porcentaje de avance de obra por la utilidad bruta total estimada atribuible al desarrollo, y el resultado es sumado al costo actual incurrido a esa fecha. Para el reconocimiento de los costos e ingresos en las actividades como promotor, la Compañía aplica dicho método a través del procedimiento de unidades equivalentes (costos incurridos entre costo estimado de construcción de una vivienda), cuando se haya cumplido con las siguientes condiciones:

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

c) Reconocimiento de ingresos y costos (continuación)

- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) o la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), siendo todos ellos fondos gubernamentales para la vivienda, se han comprometido a otorgar créditos hipotecarios a los clientes de la Compañía que hayan cumplido con los requisitos establecidos para la obtención de un crédito hipotecario.
- Existe una solicitud de compra firmada por el comprador y, (i) en el caso de ventas financiadas por el INFONAVIT o FOVISSSTE, el comprador fue aprobado para obtener una hipoteca por parte de alguna de estas instituciones; o (ii) en el caso de ventas financiadas por SHF, el comprador (a) ha sido aprobado como cliente por la Compañía y (b) ha cubierto los requisitos establecidos por SHF; o (iii) en el caso de ventas financiadas por un banco comercial u otra institución financiera, el cliente ha calificado de acuerdo con los requisitos establecidos por la institución financiera, y dicha institución se ha comprometido a otorgar el crédito.

El costo de ventas representa el costo incurrido en el desarrollo de viviendas vendidas por la Compañía en el transcurso del año. Los costos de desarrollo incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipo, reparaciones, depreciación y el resultado integral de financiamiento capitalizado de los créditos contratados para desarrollos de terrenos y edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. Las variaciones de los costos de proyectos contra los presupuestos son reconocidas en el periodo en que se conocen.

d) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

A partir del 1º de enero de 2008 la Compañía dejó de reconocer los efectos de la inflación en su información financiera, siendo la última fecha de reexpresión el 31 de diciembre de 2007, fecha en que aplicó el método integral de reexpresión.

La inflación de 2009 y 2008 fue de 3.6% y 6.5%, respectivamente. La inflación acumulada por los últimos tres años fue de 14.48%, nivel que, de acuerdo a la NIF B-10, Efectos de la inflación, corresponde a un entorno económico no inflacionario.

e) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas.

f) Efectivo y equivalentes

El efectivo y sus equivalentes están representados por depósitos bancarios e inversiones temporales altamente líquidas con periodos de vencimiento a tres meses o menos. Estas inversiones se valúan a su costo de adquisición más intereses devengados; el importe así determinado es similar al valor de mercado de esas inversiones.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

f) Efectivo y equivalentes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 este rubro se integra como sigue:

	2009	2008
Efectivo	\$ 1,283,818	\$ 1,955,640
Efectivo restringido	4,000	—
Inversiones temporales	3,105,304	29,858
	\$ 4,393,122	\$ 1,985,498

El efectivo no disponible para uso se presenta como efectivo restringido. Este efectivo es requerido para garantizar las obligaciones derivadas de las operaciones descritas en la Nota 14d.

g) Instrumentos financieros derivados y de cobertura

La Compañía mitiga ciertos riesgos financieros, tales como los riesgos de tipo de cambio y de tasa de interés, a través de un programa controlado de administración de riesgos, el cual incluye la utilización de instrumentos financieros derivados. La Compañía celebra transacciones de derivados para el manejo de determinadas exposiciones que se presentan en su operación normal y no con fines especulativos o de negociación. En consecuencia, la Compañía tiene celebrados contratos de derivados compuestos del tipo swap de cruce de monedas (cross currency swaps). Este swap se utiliza para fijar el tipo de cambio y tasa de interés a pagar o recibir sobre montos nominales denominados en pesos o dólares de los Estados Unidos de América, reduciendo así los efectos de las fluctuaciones en tipos de cambio y tasas de interés. Todos los contratos derivados celebrados por la Compañía se ejecutan en el Mercado Mexicano de Derivados. Para todas las transacciones relacionadas con cobertura de tasa de interés, se requiere obligatoriamente un Contrato Maestro de International Swap Dealers Association (ISDA).

La política de la Compañía comprende la documentación formal de todas las transacciones entre los instrumentos de cobertura y las posiciones cubiertas, así como la administración de riesgos y la estrategia para celebrar las transacciones de cobertura. Este proceso comprende la asociación entre los flujos de efectivo de los derivados con los activos o pasivos reconocidos en el balance general.

La efectividad de los instrumentos derivados de cobertura se evalúa antes de su designación, así como durante el periodo de la misma, la cual se lleva a cabo al menos trimestralmente con base en técnicas estadísticas reconocidas. Si se determina que un instrumento financiero derivado no es altamente efectivo como cobertura o si el instrumento financiero derivado deja de ser una cobertura altamente efectiva, se deja de aplicar el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente. Durante 2009 no se tuvieron ganancias o pérdidas por cambios en el tratamiento contable de coberturas.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

g) Instrumentos financieros derivados y de cobertura (continuación)

Los derivados se registran en el balance general a su valor razonable, el cual se obtiene de las instituciones financieras con las cuales se celebran dichos acuerdos, y es política de la Compañía comparar dicho valor razonable con la valuación proporcionada por un proveedor de precios independiente contratado por la Compañía. De ser necesario, los valores razonables pueden ser calibrados para reflejar el costo de reposición del contrato a las tasas actuales de mercado debido al riesgo crediticio o al riesgo de incumplimiento. La porción efectiva de las ganancias o pérdidas de estos instrumentos derivados se reconoce en el capital contable en el rubro de “Otras partidas de utilidad integral”, y la porción no efectiva se aplica al resultado del año, al igual que los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura.

El efecto por valuación reconocido en resultados correspondiente a instrumentos financieros derivados tratados como instrumentos de cobertura, se presenta en el mismo rubro del estado de resultados en donde se presenta el resultado por valuación de la posición primaria.

La Compañía analiza todos sus contratos para identificar derivados implícitos que deban estar segregados del contrato principal para propósitos de valuación y registro. Cuando un instrumento financiero derivado implícito se identifica y al contrato principal no se le ha determinado su valor razonable, el derivado implícito es separado del anterior, se determina su valor razonable y se clasifica como de cobertura o no cobertura. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados implícitos se reconocen en el resultado del periodo. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Compañía no posee instrumentos financieros con características de derivados implícitos.

h) Estimación para cuentas de cobro dudoso

La Compañía cuantifica la estimación de cuentas de dudosa recuperación sobre los saldos a cargo de clientes con base en estudios de recuperabilidad de su cartera vencida, con una antigüedad mayor a 30 días.

i) Inventarios

Los terrenos para construcción, terrenos urbanizados y construcciones en proceso son valuados a su costo de adquisición, el cual no excede de su valor de realización.

La Compañía capitaliza, según lo indicado en la NIF D-6, el resultado integral de financiamiento de los pasivos con costo utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y edificación de vivienda en los montos definidos para cada proyecto. La capitalización de esos costos inicia cuando las actividades necesarias para desarrollar los terrenos comienzan, y continúa durante el periodo en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos.

El inventario de terrenos para construcción a largo plazo incluye aquellos terrenos que se espera inicien su desarrollo en un periodo de tiempo mayor a un año.

Los inventarios de materiales para construcción se reconocen a su costo de adquisición y se valúan mediante el método de costos promedios.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

j) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se reconocen a su valor de adquisición y su depreciación se determina considerando dicho valor, utilizando el método de línea recta con base en su vida útil estimada (ver Nota 6). Hasta el 31 de diciembre de 2007 este rubro se reexpresaba mediante la aplicación de factores de ajuste derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Los costos de los programas de cómputo (software) desarrollados y obtenidos para uso interno son registrados contablemente dependiendo de la etapa en la cual fueron incurridos. Los costos y gastos relacionados con la etapa preliminar son reconocidos como gasto del periodo. Los gastos incurridos durante la etapa de desarrollo del proyecto son reconocidos como un activo intangible generado internamente y capitalizados como parte de inmuebles, maquinaria y equipo. Los gastos realizados durante la etapa de post-implementación u operación son reconocidos como gasto del año. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el rubro de inmuebles, maquinaria y equipo incluye activos intangibles por \$ 93,044 y \$ 78,932, respectivamente.

El valor de la maquinaria y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Ante la presencia de indicios de deterioro se estima el valor de recuperación de los activos, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dicho activo 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 el 31 de diciembre de 2009 y 2008 no se tuvieron indicios de deterioro.

k) Otros activos

La Compañía contabiliza como parte de otros activos los costos de desarrollo de proyectos y los gastos de colocación de deuda pública. Los costos de desarrollo se capitalizan siempre que cumplan cuando menos los siguientes requisitos:

- I. El producto o proceso está claramente definido y el costo atribuible al producto o proceso puede ser identificado por separado, así como valuado confiablemente durante su desarrollo.
- II. La factibilidad técnica de completar el producto o proceso de manera que esté disponible para su uso o venta.
- III. La empresa tiene la intención y habilidad de producir y mercadear o usar el producto o proceso.
- IV. La existencia de un mercado para el producto o su utilidad para la empresa ha sido demostrada (si ha de ser usado internamente y no vendido).
- V. Existen recursos adecuados o puede demostrarse su disponibilidad para completar el producto o proceso.
- VI. Es factible identificar cómo el activo intangible generará beneficios económicos futuros.

Los costos de desarrollo de proyectos y gastos de colocación de deuda se reconocen al costo y se amortizan utilizando el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de los activos capitalizados y la vigencia que tendrá la deuda asociada a dichos gastos, respectivamente.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

I) Pasivos denominados en unidades de inversión (UDIS)

Los pasivos denominados en UDIS se presentan en el balance general en pesos mexicanos al valor de la UDI que publica el Banco de México para esos instrumentos a la fecha del balance general. Las variaciones en el valor de la UDI se reconocen como interés dentro del resultado integral de financiamiento. Las UDIS son unidades de inversión cuyo valor es actualizado utilizando factores de ajuste derivados del INPC. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el valor de la UDI respecto al peso fue de 4.340166 y 4.184316 UDIS por peso, respectivamente. La UDI al 19 de abril de 2010, fecha de emisión de los estados financieros, fue de 4.45684 UDIS por peso.

m) Arrendamientos operativos

Los contratos de arrendamiento de inmuebles, moldes y equipo se clasifican como operativos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador y las rentas devengadas se cargan a resultados conforme se incurren.

n) Pasivos, provisiones y pasivos contingentes y compromisos

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 balance general 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 pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generen una pérdida.

o) Obligaciones laborales

Las primas de antigüedad y beneficios por terminación que se cubren al personal se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo.

Los costos de primas de antigüedad y beneficios por terminación se reconocen anualmente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes, mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras netas de inflación.

Desde el 1º de enero de 2008, como resultado de la adopción de la NIF D-3, Beneficios a empleados, los pasivos de transición de las obligaciones laborales están siendo amortizados en un periodo de 5 años.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

p) Fluctuaciones cambiarias

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. 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.

En la Nota 13 se muestra la posición consolidada en monedas extranjeras al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

q) Utilidad integral

La utilidad integral se compone de la utilidad neta del año y los cambios en el valor razonable de instrumentos financieros, netos de los efectos de impuestos diferidos que les corresponden, aplicados directamente al capital contable.

r) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

La Compañía determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa del impuesto sobre la renta (ISR) o del impuesto empresarial a tasa única (IETU), según corresponda, vigente a la fecha del balance general, o bien, aquellas tasas promulgadas y establecidas en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estarán vigentes al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

s) Información por segmentos

La información analítica por segmentos es presentada considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía y se muestra de conformidad con la información que se utiliza para la toma de decisiones de la administración (ver Nota 17).

t) Presentación del estado de resultados

La presentación de la utilidad de operación no es requerida sin embargo esta se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, costos y gastos generales y de administración.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

u) Utilidad por acción

La Compañía calcula la utilidad por acción dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el promedio ponderado de acciones emitidas y vigentes en el periodo, siguiendo los lineamientos establecidos dentro del Boletín B-14, "Utilidad por acción".

v) Concentración de riesgo

Los principales riesgos a que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Compañía son los de crédito, liquidez y de mercado (tipos de cambio y tasas de interés).

La administración de la Compañía establece políticas para identificar, analizar y establecer límites y controles de riesgos apropiados. Estas políticas son revisadas periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y actividades de la Compañía.

El Comité de auditoría supervisa la manera en que la dirección controla el cumplimiento de las políticas y revisa que estas sean apropiadas respecto de los riesgos a los que la Compañía se enfrenta.

El riesgo de crédito representa la pérdida que sería reconocida en caso de que los clientes o contrapartes de un instrumento financiero no cumplieran de manera integral las obligaciones contratadas. Este riesgo se origina principalmente por el efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados.

La Compañía mantiene el efectivo y equivalentes, así como sus instrumentos financieros derivados con distintas instituciones financieras, las cuales se localizan en diferentes regiones geográficas. Las políticas de la Compañía están diseñadas para no limitar su exposición con una sola institución financiera.

El riesgo de crédito asociado a las cuentas por cobrar de la Compañía se determina en función de las características individuales de cada cuenta. La Compañía no otorga créditos sin garantías y únicamente transfiere la propiedad de las casas cuando el cliente o la institución financiera certifican que el crédito hipotecario correspondiente ha sido aprobado, y se han recibido los pagos correspondientes al enganche o pago inicial. Adicionalmente la Compañía mantiene una estimación para cuentas de cobro dudoso que es evaluada y adecuada periódicamente.

Con relación a los instrumentos financieros derivados, la Compañía tiene la política de celebrar este tipo de operaciones únicamente con aquellas instituciones que cuenten con un buen historial de calificación crediticia y que estén debidamente registradas y autorizadas por un ente regulador.

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas vencen. El objetivo de la Compañía es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre cuente con la liquidez necesaria para finiquitar sus pasivos financieros en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como adversas, sin recurrir por esto en pérdidas inaceptables ni arriesgar la situación financiera de la entidad.

Este riesgo es administrado por tesorería corporativa, la cual, para mitigarlo, monitorea constantemente los flujos de efectivo, estableciendo las fechas y flujos necesarios para cumplir con las obligaciones, así como para monitorear los ingresos recuperados por la gestión de cobranza y poder utilizar los fondos de una manera óptima.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

v) Concentración de riesgo (continuación)

Su objetivo es cumplir en forma adecuada y oportuna con todas las obligaciones adquiridas, sean financieras o de otra índole. La Compañía utiliza diversas proyecciones financieras que le permiten manejar su flujo de efectivo operacional de forma tal que se asegura de tener suficiente efectivo para cubrir sus necesidades operativas, incluyendo sus obligaciones financieras.

El riesgo de mercado, es el riesgo de los cambios en los precios del mercado, tales como tasas de intereses y tipos de cambio en moneda extranjera. El objetivo de la Compañía es manejar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros aceptables.

El riesgo de tasas de interés es el riesgo de que el valor de mercado o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen, como resultados de cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía está expuesta a riesgos de tipo de cambio principalmente en cuentas por pagar a acreedores por terrenos, proveedores, préstamos y otros pasivos, por ello la Compañía busca mitigarlos mediante la aplicación de un programa controlado de administración de riesgos.

w) Nuevos pronunciamientos contables

I. A continuación se comentan los nuevos pronunciamientos emitidos por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) que entraron en vigor el 1º de enero de 2009, y que afectaron las políticas de la Compañía:

NIF B-8, Estados financieros consolidados y combinados

Esta NIF sustituyó al Boletín B-8, Estados Financieros Consolidados y Combinados y Valuación de Inversiones Permanentes en Acciones. Las principales diferencias entre la NIF y el Boletín radican en la definición de las Entidades con Propósito Específico (EPE) así como la definición de su tratamiento contable. La NIF establece nueva terminología, define al interés mayoritario como participación controladora, y al interés minoritario como participación no controladora. Asimismo, establece el reconocimiento a su valor razonable de la participación no controladora así como del crédito mercantil que le es relativo. Para efectos de la determinación del control, la NIF considera a los derechos de voto potenciales, sin considerar la intención de la administración y su capacidad financiera para ejercerlos. Además, requiere que los estados financieros de las entidades que se consolidan estén preparados con base en las mismas NIF que la controladora.

La NIF deja sin efectos la aplicación supletoria de la SIC 12, Consolidación – Entidades de propósito específico. De acuerdo a la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores, la NIF es de aplicación prospectiva excepto en lo relativo a las EPE, las cuales de acuerdo a los párrafos transitorios de la NIF, deben ser consolidadas conforme al método retrospectivo. La adopción de esta norma no tuvo ningún efecto significativo en los estados financieros de la Compañía.

NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes

Esta NIF modifica a la normatividad relativa a las inversiones en asociadas comprendida dentro del Boletín B-8, Estados Financieros Consolidados y Combinados y Valuación de Inversiones Permanentes en Acciones. Las principales diferencias entre la NIF y el Boletín, es la modificación de los criterios para la determinación

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

de la influencia significativa estableciendo que se presume su existencia cuando se tenga el diez por ciento o más de las acciones con derecho a voto de una entidad que cotice en una bolsa de valores, o cuando se tenga el veinticinco por ciento o más cuando no coticen en una bolsa de valores. También, para efectos de la determinación de la influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales que puedan ser ejercidos o convertidos, sin considerar la intención de la administración y su capacidad financiera para ejercerlos. En caso de pérdidas provenientes de las asociadas, la NIF establece un procedimiento específico, así como un límite para su reconocimiento. Asimismo, requiere que los estados financieros de las asociadas estén preparados con base en las mismas NIF que la tenedora.

La NIF establece lineamientos para determinar la existencia de influencia significativa en el caso de las EPE y, además, crea una nueva categoría para inversiones permanentes denominada “otras inversiones permanentes” la cual comprende a aquellas inversiones permanentes en las que no se tiene control, control conjunto ni influencia significativa.

La NIF es de aplicación prospectiva, por lo que los estados financieros de ejercicios anteriores no han sido modificados, excepto en lo relativo a las EPE, las cuales de acuerdo a los párrafos transitorios de la NIF, deben ser reconocidas a través del método de participación de acuerdo al método retrospectivo. La aplicación de esta norma no tuvo efecto en los estados financieros de la Compañía.

NIF C-8, Activos intangibles

Esta NIF sustituyó al Boletín C-8, del mismo nombre. Las principales modificaciones de la NIF, son las relativas al establecimiento que la condición de separabilidad dejó de ser un requisito para la identificación de un activo intangible. Así mismo, se consideró como un criterio adicional de reconocimiento inicial, el que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la entidad.

La NIF estableció criterios más amplios para el reconocimiento de activos adquiridos mediante un intercambio de activos, eliminó la presunción de que la vida útil de un activo intangible no puede exceder de veinte años, agregó como condicionante de deterioro el periodo de amortización creciente y modificó el término de costos preoperativos. Adicionalmente, la NIF complementó el tratamiento que debe darse a las disposiciones de activos intangibles por venta, abandono o intercambio.

La NIF es de aplicación prospectiva, por lo que los estados financieros de ejercicios anteriores no tienen que ser modificados. La aplicación de esta norma no tuvo impacto alguno en los estados financieros de la Compañía.

II. A continuación se comentan los nuevos pronunciamientos emitidos por el CINIF que entrarán en vigor el 1º de enero de 2010 y que pudieran afectar las políticas contables de la Compañía:

NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF C-1, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1º de enero de 2010. Esta NIF sustituye al Boletín C-1,

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

Efectivo y tiene como objetivo establecer las normas de valuación, presentación y revelación de las partidas que integran el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de posición financiera de una entidad.

La NIF C-1, establece la presentación del efectivo restringido dentro del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de posición financiera (antes se presentaba en forma segregada), además sustituye el término de inversiones temporales a la vista, por el de inversiones disponibles a la vista, las cuales, entre otras características, deben ser de inmediata disposición o con vencimientos no mayores a tres meses.

La NIF C-1, también establece la definición de los siguientes términos: costo de adquisición, equivalentes de efectivo, efectivo y equivalentes de efectivo restringidos, inversiones disponibles a la vista, valor neto de realización, valor nominal y valor razonable.

INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles

La INIF 14 fue emitida para complementar la regulación del Boletín D-7, Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital. Esta interpretación es aplicable al reconocimiento de ingresos, costos y gastos asociados de todas las entidades que llevan a cabo la construcción de bienes inmuebles directamente o a través de subcontratistas.

Debido a la aplicación de esta interpretación, a partir del 1º de enero de 2010, la Compañía dejará de reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. En esa fecha, la Compañía comenzará a reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme a los métodos mencionados incluidos en esta interpretación. El reconocimiento de ingresos y costos se asemejarán más a lo que comúnmente se denomina “método de contrato terminado” en el cual se reconocen los ingresos, los costos y gastos, cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) La entidad ha transferido el control a los compradores de vivienda; es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la entidad 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 estimarse de manera confiable;
- d) es probable que la entidad 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.

La aplicación de esta interpretación es retrospectiva y obligatoria.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

De acuerdo a estimaciones de la Compañía, al 31 de diciembre de 2009 los efectos por la adopción de la INIF 14 en su posición financiera y estado de resultados de operación se muestra a continuación:

Balance general consolidado condensado

	Cifras al 31 de diciembre de 2009	Efectos estimados de la adopción de la INIF 14	Cifras estimadas asumiendo la adopción al 31 de diciembre de 2009
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,389,122	\$ —	\$ 4,389,122
Efectivo restringido	4,000	—	4,000
Cuentas por cobrar, neto	13,807,928	(13,276,709)	531,219
Inventarios	11,451,470	9,579,53	21,031,003
Otras cuentas por cobrar	807,491	—	807,491
Pagos anticipados	306,863		306,863
Total del activo circulante	30,766,874	(3,697,176)	27,069,698
Activos no circulantes	4,206,938	—	4,206,938
Total del activo	\$ 34,973,812	\$ (3,697,176)	\$ 31,276,636
Pasivo a corto plazo	\$ 8,729,725	\$ 469,667	\$ 9,199,392
Pasivo a largo plazo	9,618,188	(1,250,053)	8,368,135
Total del pasivo	18,347,913	(780,386)	17,567,527
Total del capital contable	16,625,899	(2,916,790)	13,709,109
Total del pasivo y capital contable	\$ 34,973,812	\$ (3,697,176)	\$ 31,276,636

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)**II. Políticas y prácticas contables (continuación)****w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)****Estado consolidado de resultados condensado**

	Año terminado el 31 de diciembre de 2009	Efectos estimados de la adopción de la INIF 14	Cifras estimadas asumiendo la adopción año terminado el 31 de diciembre de 2009
Ventas	\$ 13,057,220	\$ 643,222	\$ 13,700,442
Costo de ventas	(9,094,902)	(448,261)	(9,543,163)
Gastos generales y de administración	(1,159,438)	—	(1,159,438)
Otros ingresos, netos	685	—	685
Resultado integral de financiamiento	(244,295)	—	(244,295)
Utilidad antes de impuestos	2,559,270	194,961	2,754,231
Impuestos a la utilidad	(1,161,520)	(58,488)	(1,220,008)
Utilidad neta	\$ 1,397,750	\$ 136,473	\$ 1,534,223

III. A continuación se comentan los nuevos pronunciamientos aprobados y emitidos por el CINIF en noviembre y diciembre de 2009 y que entrarán en vigor para ejercicios que inicien el 1º de enero de 2011, y que pudieran afectar las políticas contables de la Compañía:

NIF B-5, Información financiera por segmentos

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF B-5, la cual entra en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1º de enero de 2011. Esta NIF sustituirá al Boletín B-5.

La NIF B-5, establece los criterios para identificar los segmentos sujetos a informar de una entidad, así como las normas de revelación de la información financiera de dichos segmentos, también establece los requerimientos de revelación de cierta información de una entidad económica en su conjunto.

Los principales cambios respecto del Boletín B-5, son los siguientes:

- Información a revelar: la NIF B-5 tiene un enfoque gerencial, pues las revelaciones de la información por segmentos que requiere esta Norma se refieren a aquella información que utiliza la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación. Esta NIF requiere también información sobre los productos, zonas geográficas, clientes y proveedores de la entidad.

1. Actividades de la Compañía y políticas contables (continuación)

II. Políticas y prácticas contables (continuación)

w) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

- Riesgos de negocio: para identificar los segmentos operativos, la NIF no requiere que las áreas de negocio estén sujetas a riesgos distintos entre sí.
- Segmentos en etapa preoperativa: de acuerdo a la NIF, las áreas del negocio en etapa preoperativa pueden ser catalogadas como segmentos operativos.
- Revelación de resultados financieros: la NIF requiere revelación de los ingresos y gastos por intereses, así como los demás componentes del resultado integral de financiamiento.
- Revelación de pasivos: la NIF requiere revelar los pasivos que se incluyen en la información usual del segmento operativo que regularmente utiliza la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad.

NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias

En noviembre de 2009, el CINIF emitió la NIF B-9, la cual entrará en vigor para los ejercicios que inician a partir del 1º de enero de 2011. Esta NIF sustituirá al Boletín B-9, del mismo nombre.

La NIF B-9 establece que la información financiera a fechas intermedias deberá contener, como mínimo por cada periodo intermedio, los siguientes estados financieros comparativos:

- Estado de posición financiera condensado
- Estado de resultados o en su caso estado de actividades, condensado
- Estado de variaciones en el capital contable condensado
- Estado de flujos de efectivo condensado
- Notas a los estados financieros con revelaciones seleccionadas

La NIF C-9 requiere que la información intermedia al cierre de un periodo debe compararse con la información al cierre del periodo equivalente inmediato anterior, salvo el estado de posición financiera, para el que se requiere además una comparación con el estado a la fecha de cierre anual inmediato anterior.

2. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2009	2008
Costos totales de construcción incurridos	\$ 8,534,959	\$ 8,662,479
Utilidad bruta estimada sobre costos incurridos	3,712,480	3,919,339
Avance de obra por cobrar	12,247,439	12,581,818
Anticipo de clientes	(469,667)	(548,353)
Cientes por avance de obra	11,777,772	12,033,465
INFONAVIT, SHF y otros	849,400	947,560
	12,627,172	12,981,025
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(27,190)	(35,597)
	12,599,982	12,945,428
Cuentas por cobrar cedidas en factoraje	1,498,936	1,807,780
	14,098,918	14,753,208
Cuentas por cobrar a corto plazo y porción circulante de		
cuentas por cobrar a más de un año	(13,807,928)	(14,529,098)
Cuentas por cobrar a más de un año	\$ 290,990	\$ 224,110

La compañía construye en dos o tres meses una casa de nivel bajo y en promedio le toma de cuatro a cinco meses la construcción de casas de nivel medio y alto. Al 31 de diciembre de 2009 el avance de obra incluye aproximadamente 20,588 casas, en las cuales las actividades de construcción han concluido de forma sustancial. La Compañía tiene pendiente la escrituración de estas casas, lo cual dependerá de la disponibilidad de fondos que posea el INFONAVIT y demás instituciones financieras. Estas casas representan financiamientos aprobados y por los cuales el cliente y la compañía han cumplido con los requisitos exigidos por el INFONAVIT y demás instituciones financieras para ser elegibles para recibir un crédito. A últimas fechas el proceso de cierre de los créditos ha sufrido retrasos debido a la alta demanda de créditos y la disponibilidad de los flujos de efectivo relacionados principalmente a los programas gubernamentales para fomentar la adquisición de casas habitación. La compañía considera que la cuenta por cobrar derivada del avance de obra es recuperable.

Un total de \$ 34,804 de las cuentas por cobrar a largo plazo se denominan en dólares de los Estados Unidos de América y están relacionadas con ventas de terrenos para desarrollos de vivienda residencial. El plazo de dichos créditos fluctúa de 1 a 7 años, dependiendo del monto del enganche, y están garantizados por los propios terrenos. Estos créditos generan un interés anual promedio que fluctúa entre el 3 % y el 10 %.

2. Cuentas por cobrar (continuación)

La Compañía ha cedido en factoraje financiero con recursos algunas de sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2009 fueron cedidas bajo factoraje financiero, cuentas por cobrar por un monto de \$ 1,199,520 (\$ 497,359 en 2008) y \$ 299,416 (\$ 1,310,421 en 2008) a Hipotecaria Nacional, S.A. y Santander, S.A., respectivamente (ver Nota 8).

3. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	2009	2008
Terrenos para construcción	\$ 11,946,779	\$ 8,815,341
Anticipos para compra de terrenos	1,018,189	1,225,730
Casas para venta	75,539	87,403
Materiales para construcción	52,570	34,107
Anticipos a proveedores	722,143	403,316
Construcción en proceso	946,597	611,312
	14,761,817	11,177,209
Terrenos para construcción a largo plazo	(3,310,347)	(2,880,943)
	\$ 11,451,470	\$ 8,296,266

Al 31 de diciembre de 2009 los terrenos para construcción están integrados por la reserva territorial de la Compañía (incluida en terrenos para construcción a corto y largo plazo) por \$ 4,505,983 (\$ 3,367,671 en 2008) e infraestructura de terrenos en proceso por \$ 7,440,796 (\$ 5,447,670 en 2008).

b) A la fecha de los estados financieros el monto promedio de inversión para la adquisición de activos calificables y de resultado integral de financiamiento capitalizado se muestran a continuación:

	2009	2008
Monto promedio de inversión para la adquisición de activos calificables	\$ 19,983,871	\$ 14,639,554
Resultado integral de financiamiento capitalizado	905,873	813,224
Período de desarrollo de tierra y edificación	3 años	3 años
Tasas promedio anualizadas	4.53%	5.55%

3. Inventarios (continuación)

c) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, el resultado integral de financiamiento se analiza como sigue:

	2009	2008
Total del resultado integral de financiamiento devengado	\$ 1,150,168	\$ 923,235
Resultado integral de financiamiento capitalizado en inventarios	(905,873)	(813,224)
Resultado integral de financiamiento después de la capitalización	\$ 244,295	\$ 110,011

4. Otras cuentas por cobrar

Este renglón se integra como sigue:

	2009	2008
Impuestos por recuperar	\$ 703,302	\$ 572,636
Deudores diversos y cuentas por cobrar a empleados	73,758	121,000
Depósito de seriedad (Nota 14c)	17,500	17,500
Depósitos en garantía	12,931	13,519
	\$ 807,491	\$ 724,655

5. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los pagos anticipados se integran como sigue:

	2009	2008
Seguros pagados por anticipado	\$ 206,487	\$ 237,491
Intereses pagados por anticipado	—	6,950
Porción circulante de gastos de desarrollo de proyectos (Nota 7)	92,621	27,167
Porción circulante de gastos de colocación de deuda pública (Nota 7)	7,755	7,755
	\$ 306,863	\$ 279,363

6. Inmuebles, maquinaria y equipo

a) A la fecha de los estados financieros inmuebles, maquinaria y equipo se integra como sigue:

	Vida útil estimada (años)	2009	2008
Terrenos	-	\$ 29,560	\$ 29,560
Edificios	20	169,774	126,561
Maquinaria	4	213,428	228,158
Equipo de transporte	4	105,373	104,593
Mobiliario y equipo de oficina	10	90,627	84,868
Equipo de cómputo	3 a 5	568,763	441,802
		1,177,525	1,015,542
Depreciación acumulada		(658,332)	(505,403)
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto		\$ 519,193	\$ 510,139

b) El gasto por depreciación de los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de \$ 157,878 y \$ 118,520, respectivamente.

7. Otros activos

a) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 este renglón se integra como sigue:

	2009	2008
Gastos de desarrollo de proyectos	\$ 92,621	\$ 191,696
Gastos de colocación de deuda pública	52,433	56,226
Intereses pagados por anticipado	-	177
Inversión en otras acciones	13,650	150
	158,704	248,249
Porción circulante de gastos de desarrollo y de colocación de deuda pública	(100,379)	(34,925)
Total a largo plazo	\$ 58,325	\$ 213,324

7. Otros activos (continuación)

b) Los gastos de desarrollo de proyectos se amortizan considerando su valor de adquisición, utilizando el método de línea recta con base en su vida útil remanente estimada. La Compañía considera que la vida útil de los gastos de desarrollo es de dos años, a partir del momento en que se incurre en dichos gastos. Durante 2009 la empresa modificó la vida útil de los gastos de desarrollo, de tres a dos años. El gasto por amortización de los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de \$ 209,454 y \$ 73,459, respectivamente.

Durante el ejercicio la Compañía realizó un estudio sobre la vida útil económica remanente de los gastos de desarrollo de proyectos. Como resultado de lo anterior hubo un cambio en las vidas útiles estimadas para dichos activos. Los cargos a resultados por amortización a partir de 2009 y hasta 2010 serán en promedio de \$ 100,000 y no de \$ 72,000 correspondientes a la amortización reconocida en periodos anteriores.

c) Los gastos de colocación de deuda pública corresponden a la emisión del bono de deuda en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes) y certificados bursátiles que se indican en la Nota 8. Los gastos de colocación se capitalizan en el momento en el cual se incurren, y se amortizan en línea recta en base a la vigencia de los bonos y certificados bursátiles emitidos. El gasto por amortización de los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 fue de \$ 8,980 y \$ 7,719, respectivamente.

La amortización estimada de los gastos de colocación de deuda pública por los siguientes años es como sigue:

Año	Amortización
2010	\$ 7,755
2011	7,755
2012	7,755
2013	7,755
2014	7,755
Años posteriores	13,658
	\$ 52,433

d) Durante 2008 se amortizaron \$ 75,300 que representaban el saldo remanente de los costos asociados con la contratación de instrumentos financieros vigentes a fecha, en virtud de la entrada en vigor de la INIF 5, Reconocimiento de la contraprestación adicional pactada al inicio del instrumento financiero derivado para ajustarlo a su valor razonable.

8. Deuda y créditos bancarios

a) Los saldos de los créditos bancarios al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integran como sigue:

	2009	2008
Crédito quirografario con BBVA-Bancomer, S.A., para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 3.80% (TIIE más 2.50% en 2008) con vencimiento en enero de 2010.	\$ 1,068,017	\$ 750,000
Crédito quirografario con Banorte, S.A., para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 2.00% al 3.60%, con vencimiento en marzo de 2010.	58,245	—
Certificados bursátiles por \$ 1,000,000 denominados en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 1.25%, más 0.50% por impuesto, con vencimiento en septiembre 2010.	1,000,000	—
Crédito puente para capital de trabajo con BBVA- Bancomer, S.A., denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 3.00%, con vencimiento en diciembre 2010.	23,749	—
Crédito puente para capital de trabajo con Santander (México), S.A. de C.V., denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 3.80%, con vencimientos en octubre y noviembre de 2010.	59,997	—
Certificados bursátiles denominados en pesos por \$1,000,000, con una tasa de interés de TIIE más 2.04%, más 0.50% por impuesto, con vencimiento en enero de 2010.	61,338	—

8. Deuda y créditos bancarios (continuación)

	2009	2008
Préstamo hipotecario denominado en pesos con Banco del Bajío, S.A., con intereses pagaderos mensualmente a una tasa promedio de interés anual que fluctúa del 3.00% al 5.00%, con vencimiento en abril de 2009.	—	7,880
Crédito con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los Estados Unidos de América, a una tasa de interés de LIBOR más 1.25%, con vencimiento en noviembre de 2010.	65,294	—
Provisión de intereses	35,875	40,093
Sub-total	2,372,515	797,973
Línea de factoraje financiero con recurso celebrado con Banco Santander (México), S.A.	297,346	1,284,836
Línea de factoraje financiero con recurso celebrado con Hipotecaria Nacional, S.A.	1,185,366	487,319
	\$ 3,855,227	\$ 2,570,128

Las tasas de interés promedio de las deudas a corto plazo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 fueron del 7.61% y 11.71%, respectivamente.

b) El 30 de julio de 2008 la Compañía concertó una línea de factoraje financiero con recurso hasta por la cantidad de \$ 1,000,000 con Hipotecaria Nacional, S.A. El 29 de julio de 2009 la Compañía celebró convenio modificatorio para ampliar esta línea de factoraje financiero por un año y hasta por la cantidad de \$ 1,200,000. Al 31 de diciembre de 2009 el monto ejercido de esta línea fue de \$ 1,185,366 (\$ 487,319 en 2008) con vencimientos que varían entre los 85 y 90 días con una tasa de descuento de 1.88% a 1.99% (2.94% y 2.76% en 2008).

c) El 3 de diciembre de 2009, la Compañía celebró contrato de líneas de factoraje financiero con recurso hasta por \$ 299,500 con Banco Santander (México), S. A. Al 31 de diciembre de 2009, el monto ejercido de estas líneas es de \$ 297,346 con vencimientos máximos de 63 días y con una tasa de descuento de 1.44%.

Durante 2008, la Compañía celebró con Banco Santander (México), S.A., contratos de líneas de factoraje financiero con recursos hasta por \$ 1,405,500. Al 31 de diciembre de 2008 el monto ejercido de estas líneas asciende a \$ 1,284,836, con vencimientos máximos de 120 días y con una tasa de descuento promedio de 3.91%.

8. Deuda y créditos bancarios (continuación)

d) La deuda a largo plazo se integra como sigue:

Bono de deuda en dólares de los Estados Unidos de America (senior guaranteed notes) con Merrill Lynch y UBS Investment Bank por U.S.\$ 150 millones, con una tasa de interés anual fija de 8.50%, con vencimiento en abril de 2016.

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A., denominados en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 4.75%, con vencimiento en diciembre de 2013.

Créditos con garantía hipotecaria pactados en UDIS con Hipotecaria Su Casita, S.A., con vencimientos que varían entre 10 y 25 años, con una tasa de interés que fluctúa entre 9.10% y 12.65%. El vencimiento de estos créditos será entre 2018 y 2033.

Certificados bursátiles por \$ 1,000,000 denominados en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 1.25%, más 0.50% por impuesto, con vencimiento en septiembre de 2010.

Crédito quirografario para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A. denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 5.00%, con vencimiento en enero de 2010.

Certificados bursátiles denominados en pesos por \$1,000,000, con una tasa de interés de TIIE más 2.04%, más 0.50% por impuesto, con vencimiento en enero de 2010.

Crédito con Banco de Crédito e Inversiones, S.A., para capital de trabajo denominado en dólares de los Estados Unidos de América, con una tasa de interés de LIBOR más 1.25%, con fecha de vencimiento en noviembre de 2010.

Crédito puente para capital de trabajo con BBVA- Bancomer, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés de TIIE más 3.00%, con vencimiento en enero de 2011.

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos con una tasa de interés de TIIE más 3.80%, con vencimientos en mayo, julio y septiembre de 2011, y abril de 2012.

Sub-total

Porción circulante de la deuda a largo plazo

Deuda a largo plazo

	2009	2008
\$	1,958,805	\$ 2,030,745
	800,000	-
	571,898	650,372
	—	1,000,000
	—	500,000
	—	184,015
	—	135,383
	97,040	67,221
	590,350	-
	4,018,093	4,567,736
	-	(190,368)
\$	4,018,093	\$ 4,377,368

8. Deuda y créditos bancarios (continuación)

Las tasas de interés promedio de las deudas a largo plazo al 31 de diciembre de 2009 y 31 de diciembre de 2008 fueron de 9.28% y 9.63%, respectivamente.

e) La Compañía posee préstamos y documentos por pagar que establecen diversas restricciones financieras y de operación que deben cumplirse. Las restricciones más estrictas requieren que la Compañía mantenga trimestralmente una razón consolidada de deuda con costo financiero a UAIDA que no exceda de 3.0 a 1.0, una razón consolidada de UAIDA a gastos financieros que no sea menor de 2.0 a 1.0, una razón financiera consolidada de inventario a deuda con costo financiero no menor de 1.50 a 1.0 y una razón consolidada de activos circulantes a pasivos a corto plazo que no sea inferior de 2.0 a 1.0. Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía cumple con las anteriores restricciones financieras.

UAIDA significa, en cualquier periodo, la suma, determinada con base en los estados financieros consolidados de la Compañía de acuerdo a las NIF, de (i) la utilidad de operación, (ii) depreciación y (iii) amortización.

Dependiendo del impacto que tenga la aplicación de la Interpretación a la Norma de Información Financiera 14 en los estados financieros de la Compañía puede ser necesario el que se tengan que adecuar ciertas restricciones financieras que pudieran verse afectadas en 2010. No es posible asegurar que los acreedores de la Compañía estarán de acuerdo en hacer dichas adecuaciones.

f) El vencimiento de las deudas a plazo mayor de un año al 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

Año	Monto
2011	\$ 358,503
2012	328,887
2013	800,000
2016	1,958,805
Años posteriores	571,898
	\$ 4,018,093

9. Instrumentos financieros de cobertura

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias enfrentan riesgos de mercado relacionados con fluctuaciones en tipos de cambio y tasas de interés. La Compañía utiliza instrumentos financieros de cobertura con el objeto de compensar dichos riesgos.

Como parte de su estrategia financiera, durante 2006 la Compañía contrató dos Swaps de Cruces de Moneda (Cross Currency Swap's -CCS) de cobertura de tipo de cambio

9. Instrumentos financieros de cobertura (continuación)

y tasa de interés a diez y cinco años, respectivamente. Un swap de cruce de moneda fue celebrado con Merrill Lynch y otro más con UBS Investment Bank; ambos swaps poseen un importe nocional de U.S.\$ 75 millones cada uno. El objetivo de estos instrumentos de cobertura es eliminar la variabilidad de los pagos de cupón durante los primeros cinco años, y en el principal por concepto de fluctuaciones en el tipo de cambio y tasas de interés atribuibles a la emisión del bono de deuda en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes). El periodo de cobertura abarca los flujos semestrales considerados a partir del 19 de octubre de 2006 al 19 de abril de 2011 y el flujo por intercambio del principal al 19 de abril de 2016. Durante este periodo la Compañía se comprometió a pagar una tasa fija en pesos y un tipo de cambio fijo de \$ 10.485 y \$ 10.53 por dólar de los Estados Unidos de América a Merrill Lynch y UBS Investment Bank, respectivamente, durante la operación. La Compañía recibirá semestralmente durante los primeros 5 años el 8.50 % de monto nocional y este mismo monto al final del derivado, basados en los términos del contrato swap. Estos instrumentos fueron negociados “over the counter” y están registrados a su valor razonable el cuál es tomado con base en los valores provistos periódicamente por las contrapartes. Ambos instrumentos se designaron como de cobertura de flujo de efectivo debido a que se comprobó que cumplen con las características contables que menciona la normatividad vigente para dicho tratamiento.

La efectividad de los instrumentos financieros de cobertura con los que cuenta la Compañía se determina desde el momento en que se designan como instrumentos derivados de cobertura y debido a que son evaluados en forma posterior periódicamente. La Compañía evaluó estos instrumentos como efectivos ya que los cambios en los flujos de efectivo de la posición primaria y del instrumento fueron completamente compensados al 31 de diciembre de 2009 sobre una base altamente efectiva.

Los instrumentos financieros de cobertura vigentes, fueron valuados desde el inicio y posteriormente de manera trimestral hasta su vencimiento, a su valor razonable, a la fecha de los estados financieros. El método utilizado por la Compañía para medir la efectividad de los instrumentos de cobertura es el de cambios en el valor razonable, el cual consiste en términos generales en la utilización de un modelo de valuación el cual considera variables financieras aplicables para determinar el valor presente de los instrumentos financieros a la fecha de emisión de los estados financieros.

Los montos nominales de cada contrato representan el volumen de derivados vigentes y no la pérdida o ganancia asociada con el riesgo de mercado o riesgo de crédito de los instrumentos. Los montos nominales representan el monto al cual una tasa o un precio es aplicado para determinar el monto de flujo de efectivo a ser intercambiado.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los instrumentos financieros con tratamiento de cobertura que poseía la Compañía eran los siguientes:

Instrumento financiero	Fines del instrumento financiero	Monto nocional ⁽¹⁾	Valor razonable	
			2009 activo	2008 activo
Swap de cruce de monedas en dólares de los Estados Unidos de América (CCS) con Merrill Lynch	Cobertura de la variación de tasa de interés y en tipo de cambio	\$ 75,000	\$ 84,564	\$ 251,753
Swap de cruce de monedas en dólares de los Estados Unidos de América (CCS) con UBS Investment Bank	Cobertura de la variación de tasa de interés y en tipo de cambio	75,000	81,012	248,270
		\$ 150,000	\$ 165,576	\$ 500,023

(1)Monto nocional denominado en dólares de los Estados Unidos de América.

9. Instrumentos financieros de cobertura (continuación)

El vencimiento de los instrumentos financieros mostrados anteriormente fue pactado para el 16 de abril de 2016.

La valuación de los instrumentos financieros dio lugar, al 31 de diciembre de 2009, a una disminución de \$ 185,360 (un aumento en 2008 de \$ 93,332) de la utilidad integral.

Los tipos de cambio utilizados en la valuación de los instrumentos derivados (swap de cruces de moneda) al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 fueron de \$ 13.0587 y \$ 13.5383 por dólar estadounidense, respectivamente.

10. Cuentas por pagar

a) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 este renglón de los estados financieros se integra como sigue:

	2009	2008
Proveedores para la construcción	\$ 3,236,700	\$ 2,218,874
Acreedores por terrenos	1,265,274	466,871
Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V.	124,137	105,697
GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V.	61,280	19,491
	4,687,391	2,810,933
Porción circulante de las cuentas por pagar a largo plazo	(3,923,758)	(2,662,630)
Total cuentas por pagar a largo plazo	\$ 763,633	\$ 148,303

b) Las cuentas por pagar a acreedores por terrenos para desarrollos de vivienda poseen vencimientos anuales consecutivos hasta 2013. A la fecha de los estados financieros, \$ 1,499 del saldo de cuentas por pagar generan intereses a la tasa del 2.5% anual.

c) Algunos acreedores por terrenos se reservan el derecho de recuperar dichos terrenos si la Compañía no realiza los pagos convenidos. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía cláusulas de reserva de dominio, sobre cuentas por pagar a acreedores, por terrenos cuyo saldo asciende aproximadamente a \$ 498,691.

d) Las cuentas por pagar a largo plazo incluyen saldos por \$ 127,450 con Hewlett Packard y GE Capital CEF México, correspondientes a las adquisiciones de equipo de cómputo. Estas cuentas por pagar generan un interés anual entre las tasas del 9.67% y 14.00%, la fecha de vencimiento de estos créditos será en el año 2014.

10. Cuentas por pagar (continuación)

e) El vencimiento de las cuentas por pagar a plazo mayor de un año al 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

Año	Monto
2011	\$ 523,146
2012	181,355
2013	39,438
2014	19,694
	<u>\$ 763,633</u>

11. Impuestos y otras cuentas por pagar

Este rubro se integra como sigue:

	2009	2008
Impuestos a la utilidad por pagar	\$ 312,312	\$ 44,949
Impuesto al valor agregado	429,785	310,317
Impuesto sobre sueldos, impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado retenido	24,627	27,943
Acreedores diversos	184,016	192,258
	<u>\$ 950,740</u>	<u>\$ 575,467</u>

12. Obligaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el costo neto del periodo, las obligaciones por beneficios definidos, la prima de antigüedad y los beneficios por terminación, se integran como sigue:

a) El costo neto del periodo se registra como parte de gastos generales y administración, y se integran como sigue:

	2009		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Costo laboral del servicio actual (CLSA)	\$ 465	\$ 106	\$ 571
Costo financiero (CF)	247	36	283
Pérdida (ganancia) actuarial, neta	(110)	(20)	(130)
Costo laboral del servicio pasado	170	44	214
Costo neto del periodo (CNP)	\$ 772	\$ 166	\$ 938

	2008		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Costo laboral del servicio actual (CLSA)	\$ 434	\$ 102	\$ 536
Costo financiero (CF)	218	34	252
Pérdida (ganancia) actuarial, neta	189	(11)	178
Costo laboral del servicio pasado	170	44	214
Costo neto del periodo (CNP)	\$ 1,011	\$ 169	\$ 1,180

b) Los cambios en las obligaciones por beneficios definidos (OBD) se muestran a continuación:

	2009		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Valor presente de la OBD al 1 de enero de 2009	\$ 2,743	\$ 405	\$ 3,148
Costo laboral del servicio actual	465	106	571
Costo financiero	247	36	283
Valor presente de la OBD al 31 de diciembre de 2009	\$ 3,455	\$ 547	\$ 4,002

12. Obligaciones laborales (continuación)

	2008		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Valor presente de la OBD al 1 de enero 2008	\$ 2,426	\$ 378	\$ 2,804
Costo laboral del servicio actual	434	102	536
Costo financiero	218	34	252
Valor presente de la OBD al 31 de diciembre de 2008	\$ 3,078	\$ 514	\$ 3,592

c) El pasivo neto proyectado reconocido por la Compañía al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integra de la siguiente forma:

	2009		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Obligación por beneficios definidos (OBD)	\$ 3,454	\$ 548	\$ 4,002
Valor razonable de los activos del plan	—	—	—
Activos del plan insuficientes	3,454	548	4,002
Servicios pasado no reconocido por beneficios no adquiridos	(510)	(133)	(643)
Ganancias (pérdidas) actuariales	(124)	151	27
Pasivo neto proyectado reconocido en el balance general	\$ 2,820	\$ 566	\$ 3,386

	2008		
	Prima de antigüedad	Beneficios por terminación	Total
Obligación por beneficios definidos (OBD)	\$ 3,078	\$ 514	\$ 3,592
Valor razonable de los activos del plan	—	—	—
Activos del plan insuficientes	3,078	514	3,592
Servicios pasado no reconocido por beneficios no adquiridos	(680)	(178)	(858)
Ganancias (pérdidas) actuariales	(348)	62	(286)
Pasivo neto proyectado reconocido en el balance general	\$ 2,050	\$ 398	\$ 2,448

13. Saldos y transacciones en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los estados financieros consolidados contienen derechos y obligaciones denominados en miles de dólares de los Estados Unidos de América como sigue:

	2009	2008
Total activo	\$ 51,043	\$ 79,244
Total pasivo	(183,920)	(203,615)
Posición monetaria pasiva, neta	\$ (132,877)	\$ (124,371)

El tipo de cambio utilizado para valuar los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2009 y 2008 publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación fue de \$ 13.0587 y \$ 13.5383 por dólar estadounidense, respectivamente. Al 19 de abril de 2010, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 12.1934 por dólar de los Estados Unidos de América.

b) Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía celebró las siguientes operaciones en dólares de los Estados Unidos de América:

(Cifras en miles)

	2009	2008
Compras de activos fijos	\$ 1,816	\$ 12,088
Compras de tierras	2,656	30,054
Venta de tierras	3,803	6,386
Intereses pagados	13,335	16,899
Arrendamientos	4,910	3,552

14. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes una garantía de un año por defectos de construcción. La Compañía obtiene fianzas y depósitos en garantía por parte de sus contratistas para poder cubrir reclamaciones de sus clientes los cuales son reembolsados al contratista una vez que el periodo de garantía llegó a su fin. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de fabricación de las casas de nivel bajo que construye, por un periodo de 10 años.

14. Contingencias y compromisos (continuación)

b) Como resultado de la inversión en sistemas de tecnología de información, se tienen compromisos de arrendamiento operativo para el uso de equipo de cómputo con Hewlett-Packard Operations México, GE Capital CEF México y Arrendadora Capita Corporation por \$ 124,541 (U.S.\$ 7,609), pagaderos en un periodo de 24 a 37 meses.

Los pagos de renta anual mínimos futuros bajo los contratos de arrendamiento operativos existentes con plazos iniciales mayores a un año al 31 de diciembre de 2009, son los siguientes:

Año	Monto
2011	\$ 50,541
2012	15,352
2013	107
	\$ 66,000

c) El 19 de diciembre de 2007 la Compañía firmó un convenio de asociación con Prudential Investment Management, Inc. (Prudential). Esta asociación tiene como objetivo la participación conjunta en proyectos inmobiliarios, que incluyen, la adquisición de terrenos, urbanización, infraestructura y construcción de casas habitación que pueden ser casas habitación de nivel bajo, medio y alto. El programa de inversión tendrá una vigencia de cinco años o hasta que la inversión de Prudential alcance los mil millones de dólares de los Estados Unidos de América, lo que ocurra primero.

Este convenio comprende la constitución de un fideicomiso maestro bajo las leyes de México, mismo que celebra los fideicomisos que se realizan por cada proyecto inmobiliario. En dichos fideicomisos Prudential, aporta la tierra; y la Compañía, la urbanización, infraestructura y construcción de las casas de cada proyecto inmobiliario. Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple; Grupo Financiero Bank of America, División Fiduciaria; y The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple, participan como fiduciarios.

El 28 de diciembre de 2007 Prudential puso a disposición de este programa \$ 3,500 millones que estarían originalmente disponibles hasta el 15 de marzo de 2009; sin embargo este plazo fue ampliado hasta el 15 de marzo de 2010. Por su parte la Compañía efectuó un depósito de seriedad de \$17.5 millones, para garantizar la aportación al programa de prospectos de desarrollo inmobiliario que cumplan con las características convenidas por ambas partes. El depósito de seriedad será devuelto a la Compañía siempre que los prospectos de desarrollo inmobiliario sean equivalentes cuando menos a los fondos que Prudential ha puesto a disposición de este programa.

De acuerdo al convenio de asociación, la Compañía garantizó el cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho acuerdo mediante la emisión de una carta de crédito stand by por U.S.\$ 10 millones a favor de Prudential. Esta carta de crédito es renovada semestralmente, teniendo como fecha máxima de vencimiento el 30 de junio de 2013.

14. Contingencias y compromisos (continuación)

Por lo indicado anteriormente, la Compañía no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que pudiera obtener el fideicomiso maestro para financiar las operaciones del convenio, por lo que los riesgos y los beneficios para la Compañía respecto de los fideicomisos, se limitan a la urbanización, desarrollo de infraestructura, construcción de casas habitación, los resultados que le corresponden, y el depósito de seriedad que efectuó.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor de los proyectos inmobiliarios que cumplen con las características acordadas en el convenio de asociación con Prudential ascienden a \$ 2,241,162. A dicha fecha se han constituido 18 fideicomisos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con una inversión de \$ 981,019, que está registrada en inventarios como parte de construcción y urbanización en proceso.

A la fecha de los estados financieros la utilidad derivada de los proyectos inmobiliarios incluidos en los fideicomisos asciende a \$ 269,197.

d) En agosto de 2009, la Compañía formalizó un fideicomiso con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito (NAFIN), con la finalidad de fomentar el desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa, mediante la operación de un sistema de otorgamiento de apoyos financieros preferenciales, destinados a los proveedores y distribuidores del Fideicomitente (URBI) y de sus subsidiarias. La línea de crédito autorizada bajo este fideicomiso es de \$ 350,000. URBI, en su carácter de Fideicomitente, se obliga a constituir un fondo de reserva equivalente al 20% de los créditos que NAFIN otorgue al fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2009, el monto de este fondo asciende a \$ 4,000, el cual se muestra en los estados financieros como efectivo restringido.

La Compañía está obligada a realizar aportaciones al fideicomiso hasta por una cantidad igual al saldo dispuesto de las líneas de crédito contratadas con NAFIN, con la finalidad de garantizar su pago, en el supuesto de que se hicieran exigibles y no sean cubiertos con otros recursos del fideicomiso.

15. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2009 el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$191,193 (\$ 95,836 a valor nominal), sin derecho a retiro y capital variable. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin valor nominal.

b) En asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada el 28 de abril de 2006, se aprobó el incremento en el número de acciones en circulación con un split de tres acciones por una. Los datos de utilidad por acción y acciones en circulación en los estados financieros, han sido reestructurados de forma retroactiva para reflejar el split de tres acciones por una.

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 2009 la reserva legal de la Compañía asciende a \$38,239 y se incluye en el renglón de utilidades acumuladas.

15. Capital contable (continuación)

d) Las utilidades que se distribuyan en exceso al saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) estarán sujetas al pago del ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución.

16. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, de manera individual, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR) y al Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). El ISR se calcula a la tasa del 28% sobre el resultado fiscal, considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, y el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

b) El IETU del periodo se calcula aplicando la tasa de 17% (16.5% para el 2008, el 17% para 2009 y 17.5% para 2010 y años posteriores) a una utilidad determinada con base en flujos de efectivo a la cual se le disminuyen los créditos autorizados. Los créditos de IETU se componen principalmente por aquellos provenientes de las bases negativas de IETU por amortizar, los correspondientes a salarios y aportaciones de seguridad social, y los procedentes de deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el periodo de transición por la entrada en vigor del IETU.

El IETU se debe pagar solo cuando éste sea mayor que el ISR del mismo periodo. Para determinar el monto de IETU a pagar, se reducirá del IETU del periodo el ISR pagado del mismo periodo. Cuando la base de IETU es negativa, en virtud de que las deducciones exceden a los ingresos gravables, no existirá IETU causado. El importe de la base negativa multiplicado por la tasa del IETU, resulta en un crédito de IETU el cual puede acreditarse contra el ISR del mismo periodo o, en su caso, contra el IETU a pagar de los próximos 10 años. Debido a la abrogación de la Ley de Impuesto al Activo, el impuesto al activo favorable generado por la Compañía en los 10 años anteriores podrá ser utilizado y/o solicitado en devolución, bajo ciertas limitantes.

Basados en las proyecciones de los resultados fiscales de la Compañía se ha concluido que en los siguientes años esta será sujeta al pago de ISR.

c) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el impuesto sobre la renta cargado a resultados por los años terminados en dichas fechas, es como sigue:

	2009	2008
Impuesto sobre la renta causado	\$ 260,488	\$ 7,312
Impuesto sobre la renta diferido	843,277	831,550
IETU causado	57,755	27,893
Total del impuesto a la utilidad	\$ 1,161,520	\$ 866,755

16. Impuestos a la utilidad (continuación)

d) Los efectos de las diferencias temporales que integran el (activo) pasivo de impuestos diferidos, son los siguientes:

	2009	2008
<u>Activos por impuestos diferidos</u>	\$ (24,453)	\$ (12,994)
Activos fijos	(216)	(204)
Reserva para cuentas incobrables	(45,449)	(117,823)
Pasivos	(75,905)	—
Instrumentos derivados	(340,539)	(489,922)
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(6,733)	(6,501)
Impuesto al activo pagado en años anteriores	(493,295)	(627,444)
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
Clientes	4,230,205	4,029,087
Instrumentos derivados	—	36,296
Inventarios	1,158,354	666,663
Pagos anticipados	75,305	98,596
	5,463,864	4,830,642
Impuesto sobre la renta diferido	\$ 4,970,569	\$ 4,203,198

e) Los principales conceptos por los que la suma del impuesto causado y el impuesto diferido del periodo difiere de la tasa estatutaria son los siguientes:

	2009	2008
Tasa estatutaria	28.0%	28.0%
Efectos de actualización	2.0%	0.4%
Gastos no deducibles	0.3%	0.5%
Otros	1.1%	(0.7%)
	31.4%	28.2%
Ajuste por efecto de cambio en tasa estatutaria	14.0%	—
Tasa efectiva	45.4%	28.2%

16. Impuestos a la utilidad (continuación)

f) En noviembre de 2009, el congreso mexicano aprobó una nueva ley del Impuesto sobre la Renta ("reforma fiscal") que se promulgó y publicó el 7 de diciembre de 2009 y que entró en vigor a partir del 1º de enero de 2010. Esta reforma incrementa de 28% a 30% la tasa de impuesto a la utilidad de 2010 a 2012, a 29% para 2013, regresando a 28% de 2014 en adelante.

El efecto del incremento en la tasa de impuesto sobre la renta representó un cargo por impuesto diferido adicional a los resultados de 2009 de \$ 359,101.

g) A partir del ejercicio 2005, la ley del impuesto sobre la renta fue modificada para permitir la deducción fiscal del costo de ventas en lugar de las compras. Derivado de este cambio, la Compañía acumula el saldo inicial de la cuenta de inventarios proporcionalmente en 12 años debido a que la rotación que tenía este inventario era de 0 a 1 veces. Sin embargo, se sigue permitiendo la deducción fiscal de las compras de terrenos para construcción. El saldo de inventario por acumular al 31 de diciembre de 2009 es de \$ 2,188,643 (\$ 2,675,770 en 2008).

h) Al 31 de diciembre de 2009 la Cuenta de Aportación de Capital Actualizado (CUCA) fue de \$ 4,739,446 y el de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta de \$ 1,670,312. Cualquier distribución en exceso a los saldos de estas cuentas, será sujeto al pago del impuesto corporativo a la tasa de impuesto en vigor en la fecha de la distribución.

i) La Compañía tiene pérdidas fiscales de años anteriores que de acuerdo con la Ley del ISR vigente, se pueden actualizar por la inflación y aplicarse contra las utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años.

j) Al 31 de diciembre de 2009, las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar son como sigue:

Año de origen	Vencimiento	Importe actualizado	Efecto en impuesto diferido
2005	2015	\$ 22,870	\$ 6,861
2006	2016	148,245	44,474
2007	2017	61,021	18,306
2008	2018	500,416	150,125
2009	2019	402,578	120,773
		<u>\$ 1,135,130</u>	<u>\$ 340,539</u>

17. Segmentos

La Compañía opera principalmente en tres segmentos: nivel bajo, medio y alto. Estos niveles le permiten a la administración de la entidad i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones.

Los segmentos en los cuales opera la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos.

La utilidad bruta de la Compañía por segmento de negocio al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se muestra a continuación:

2009				
	Bajo	Medio	Alto	Total
Ventas	\$ 8,792,462	\$ 3,249,210	\$ 1,015,548	\$ 13,057,220
Costo de ventas	6,265,132	2,180,641	649,129	9,094,902
Utilidad bruta	\$ 2,527,330	\$ 1,068,569	\$ 366,419	\$ 3,962,318
2008				
	Bajo	Medio	Alto	Total
Ventas	\$ 7,783,784	\$ 5,908,330	\$ 1,311,870	\$ 15,003,984
Costo de ventas	5,459,198	3,971,646	858,784	10,289,628
Utilidad bruta	\$ 2,324,586	\$ 1,936,684	\$ 453,086	\$ 4,714,356

18. Hechos posteriores

El 19 de enero de 2010, la Compañía efectuó la colocación de un Bono de deuda en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes), por U.S.\$ 300 millones, con vencimiento el 21 de enero de 2020. El bono ofrece un cupón semianual de 9.5%. Los recursos recibidos serán destinados principalmente al pago de su deuda a corto plazo. La Compañía contrató un instrumento de cobertura de cruce de monedas (cross currency swap) para eliminar la exposición por variación en el tipo de cambio y tasa de interés.

El 18 de febrero de 2010 los contratos de instrumentos financieros vigentes al 31 de diciembre de 2009 fueron sustituidos por un nuevo contrato de cruce de monedas (cross currency swap). El nuevo contrato cubre el riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio y tasa de intereses asociados con el bono de deuda en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes) de U.S.\$ 150 millones. La tasa de interés fijada fue de 10.5% y el tipo de cambio de \$ 13.75. Este instrumento financiero estará vigente hasta abril de 2016 y fue celebrado con Morgan Stanley & Co. Incorporated, sustituyendo de esta forma a las anteriores contrapartes de este instrumento.

El 4 de abril de 2010 la ciudad de Mexicali sufrió un terremoto de 7.2 grados en la escala de Richter causando importantes daños a edificios y construcciones, entre los cuales destacan casas habitación. Los desarrollos construidos por la Compañía no sufrieron daños estructurales que puedan implicar reclamaciones futuras con repercusiones significativas en su patrimonio.

Información Corporativa

Selene Ávalos Ríos
Directora de Finanzas
ri@urbi.com
selene.avalos@urbi.com
Avenida Reforma 1401-F
Col. Nueva
CP 21100 Mexicali
Baja California, México
Tel.: +(52.686) 552.8528

Antonio Jorge González
Gerente de Relación con Inversionistas
ri@urbi.com
antonio.jorge@urbi.com
Río Danubio 109
Col. Cuauhtémoc
CP 06500 Del. Cuauhtémoc
México D.F. México
Tel.: +(52.55) 11.02.03.90 ext. 10724

Edición, diseño y producción: Comunicación Institucional Urbi.

Agradecemos a todos los papás y niños residentes de Urbi, por su entusiasta participación en las tomas fotográficas. Como una nota precautoria al lector, excepto por la información histórica contenida en este documento, ciertos temas discutidos en el presente Informe Anual constituyen o pueden constituir “afirmaciones futuras”. Dichos temas suponen riesgos e incertidumbres, incluyendo las condiciones económicas en México y otros países, así como fluctuaciones en el valor del peso mexicano comparado con el del dólar estadounidense y otras monedas al igual que otros factores que directa o indirectamente pueden afectar el desenvolvimiento de la empresa. El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una transgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.





Valores de nuestra marca

Armonía | Tranquilidad | Prestigio | Trascendencia

urbi.com