

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

**CONSOLIDADO**

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>10000000</b>	<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>23,332,486</b>	<b>51,397,131</b>
<b>11000000</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>8,842,984</b>	<b>42,433,941</b>
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	183,598	2,476,689
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	3,678,920	13,170,358
11030010	CLIENTES	6,447,625	14,303,578
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-2,768,705	-1,133,220
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	716,846	679,372
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	716,846	679,372
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	3,401,357	24,992,547
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	862,263	1,114,975
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	862,263	1,089,368
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	25,607
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
<b>12000000</b>	<b>ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>14,489,502</b>	<b>8,963,190</b>
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	25,026	353,323
12020000	INVERSIONES	13,845,291	7,531,194
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	599,767	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	13,245,524	7,531,194
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	580,630	1,035,372
12030010	INMUEBLES	132,195	150,355
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	1,034,184	806,096
12030030	OTROS EQUIPOS	594,740	744,521
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1,180,489	-665,600
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25,447	25,247
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	13,108	18,054
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	4,403
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	13,108	13,651
<b>20000000</b>	<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>32,411,475</b>	<b>34,933,595</b>
<b>21000000</b>	<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>31,627,884</b>	<b>14,659,158</b>
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	8,350,610	4,497,705
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	12,961,305	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	2,034,101	1,995,717
21040000	PROVEEDORES	4,551,742	5,400,275
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	1,023,940	1,540,294
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	824,674	376,081
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	199,266	1,164,213
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	2,706,186	1,225,167

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

**CONSOLIDADO**

(MILES DE PESOS)

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	2,706,186	1,225,167
<b>22000000</b>	<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>783,591</b>	<b>20,274,437</b>
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	1,561,720
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	12,432,071
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	779,463	2,575,170
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	4,128	3,705,476
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	1,835,127
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	4,128	4,368
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	1,865,981
<b>30000000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>-9,078,989</b>	<b>16,463,536</b>
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-9,078,989	16,463,536
30030000	CAPITAL SOCIAL	115,544	115,544
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	4,903,722	4,903,722
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	-14,098,255	11,887,936
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	11,887,936	11,360,549
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	-25,986,191	527,387
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	-443,666
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	-443,666
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

**(MILES DE PESOS)**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	16,730,021	1,578,992
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	13,273,441
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	37,127	37,127
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	78,417	78,417
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	40	45
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	1,323	2,336
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	85
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	976,445,286	976,445,286
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	8,460	2,418,391
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(\*) DATOS EN UNIDADES

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

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

## ESTADOS DE RESULTADOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40010000</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>1,794,822</b>	<b>891,956</b>	<b>10,030,505</b>	<b>3,064,279</b>
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	1,794,822	891,956	10,030,505	3,064,279
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	0	0	0	0
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
<b>40020000</b>	<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>20,792,394</b>	<b>583,925</b>	<b>7,220,439</b>	<b>2,205,318</b>
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	-18,997,572	308,031	2,810,066	858,961
<b>40030000</b>	<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>5,375,178</b>	<b>225,387</b>	<b>937,796</b>	<b>330,815</b>
<b>40040000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>	<b>-24,372,750</b>	<b>82,644</b>	<b>1,872,270</b>	<b>528,146</b>
<b>40050000</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>-182,682</b>	<b>-25,941</b>	<b>28,513</b>	<b>6,073</b>
<b>40060000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>	<b>-24,555,432</b>	<b>56,703</b>	<b>1,900,783</b>	<b>534,219</b>
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	308,298	18,329	963,000	836,797
40070010	INTERESES GANADOS	308,298	1,371	464,995	162,503
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	16,958	498,005	674,294
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	3,347,080	242,997	1,420,607	615,167
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	1,768,386	242,997	174,933	70,598
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	111,736	0	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1,466,958	0	1,245,674	544,569
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
<b>40090000</b>	<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>	<b>-3,038,782</b>	<b>-224,668</b>	<b>-457,607</b>	<b>221,630</b>
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
<b>40110000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>-27,594,214</b>	<b>-167,965</b>	<b>1,443,176</b>	<b>755,849</b>
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-1,608,023	-2,274	461,499	242,104
40120010	IMPUESTO CAUSADO	66,024	0	202,229	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-1,674,047	-2,274	259,270	242,104
<b>40130000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</b>	<b>981,677</b>	<b>513,745</b>
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
<b>40150000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</b>	<b>981,677</b>	<b>513,745</b>
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-25,986,191	-165,691	981,677	513,745
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	-26.61	-0.17	1.01	0.53
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0.00	0.00	0.00	0.00

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

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

## ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>4020000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</b>	<b>981,677</b>	<b>513,745</b>
	<b>PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	<b>PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS</b>				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	443,666	0	-116,828	32,458
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
<b>40280000</b>	<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>40290000</b>	<b>TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>443,666</b>	<b>0</b>	<b>-116,828</b>	<b>32,458</b>
<b>40300000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>	<b>-25,542,525</b>	<b>-165,691</b>	<b>864,849</b>	<b>546,203</b>
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-25,542,525	-165,691	864,849	546,203

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS,**  
**S.A.B. DE C.V.**

TRIMESTRE: **03**      AÑO: **2013**

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	164,089	19,499	127,924	40,199

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS,**  
**S.A.B. DE C.V.**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	4,676,703	15,122,550
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	-25,072,468	2,900,846
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	-26,440,481	1,363,143
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	-26,440,481	1,390,180
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	417,000	371,876

(\*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(\*\*) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

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

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2013

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL  
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	11,360,549	-320,077	16,059,738	0	16,059,738
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	981,677	-116,828	864,849	0	864,849
<b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2012</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	12,342,226	-436,905	16,924,587	0	16,924,587
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	11,887,936	-443,666	16,463,536	0	16,463,536
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	-25,986,191	443,666	-25,542,525	0	-25,542,525
<b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2013</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-14,098,255	0	-9,078,989	0	-9,078,989



**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO**  
**Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>50010000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>-27,594,214</b>	<b>1,443,176</b>
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	290,986	-335,139
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	164,089	127,924
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	7,431	1,932
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	428,004	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-308,298	-464,995
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	-240	0
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	497,547	877,035
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	1,747,262	174,933
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	111,736	-498,005
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	-1,361,451	1,200,107
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>50050000</b>	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>-26,805,681</b>	<b>1,985,072</b>
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	23,880,457	-4,057,490
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	10,371,847	-1,676,619
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	15,277,093	-3,129,760
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	169,050	-145,556
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-2,371,575	1,231,695
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	434,042	-334,329
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	-2,921
<b>50070000</b>	<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-2,925,224</b>	<b>-2,072,418</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-110,513	25,450
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-123,858	-106,502
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	13,345	131,952
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	742,646	2,395,267
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	1,805,946	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	6,445,000
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	-2,567,531
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-1,358,253	-1,815,245
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	294,953	333,043

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

## **ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE  
2013 Y 2012

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-2,293,091	348,299
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2,476,689	5,529,279
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	183,598	5,877,578

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

## **COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Informe del Director III Trimestre de 2013

Durante el tercer trimestre de 2013 la empresa continuó su proceso de reestructura con el apoyo de Rothschild y otros Despachos de Asesores.

En el trimestre, la empresa decidió continuar con la ejecución de su programa de mantenimiento de la operación, obteniendo ingresos por MX\$ 892.0 millones. La mezcla de ingresos fue la siguiente: ingresos de vivienda de Interés Social (VIS) de MX\$ 57.9 millones; ingresos de vivienda media baja (VMb) de MX\$ 4.6 millones, ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) de MX\$ 13.2 millones, así como ingresos de MX\$816.3 millones provenientes de actividades relacionadas con la vivienda (tales como venta de tierra comercial y macro-proyectos, vivienda pre-habitada, muebles y equipamiento de vivienda así como servicios).

Las operaciones y registros relevantes ejecutados durante este trimestre consistieron en:

1. El 26 de julio de 2013, derivado de que la empresa no publicó su información financiera del II trimestre, la Bolsa Mexicana suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. Los valores suspendidos fueron los identificados con la clave de cotización URBI "\*" y URBI 11.
  2. La empresa celebró el 3 de septiembre de 2013 un convenio de reconocimiento de adeudo por MX\$ 648.8 millones con International Finance Corporation (IFC) respecto del acuerdo con E Factor Diez, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. derivado del programa de factoraje financiero con proveedores concertado con esta entidad el 15 de junio de 2012.
  3. El 18 de septiembre de 2013 la empresa celebró un convenio de dación en pago con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer por MX\$ 874.6 millones. Esta dación fue aplicada a los diversos adeudos que tenía la empresa con dicha institución. El convenio establece derecho de preferencia a favor de la empresa para adquirir los inmuebles dados en pago por un periodo de hasta dos años, generando esta operación recursos líquidos para la empresa por MX\$ 156.3 millones, lo cual se refleja en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del tercer trimestre.
  4. El 25 de octubre de 2013, la empresa anunció que diferiría la publicación de sus resultados del segundo y tercer trimestres de 2013, debido a que continuaba revisando de forma detallada el valor de sus activos y adicionalmente porque su plan de negocio estaba siendo revisado por sus acreedores financieros y bursátiles.
-

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados no auditados

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

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

## 1. Información Corporativa

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

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de los conjuntos habitacionales, la creación de la infraestructura requerida por cada desarrollo, el diseño, comercialización de viviendas y la asistencia para que sus clientes obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan a los subcontratistas a ejecutar la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

El domicilio principal de la Compañía se ubica en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100. El número de teléfono de este domicilio es (686) 523-8700, el número de fax es (686) 553-0281 y su dirección en internet es [www.urbi.com](http://www.urbi.com).

Los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de octubre de 2013, por la Ing. Francisca Selene Ávalos Ríos, Director de Finanzas. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones.

## 2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados condensados

### 2.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

La Compañía esta obligada a preparar sus estados financieros a partir del ejercicio 2012 utilizando las NIIF, según lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables

---

---

a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicada el 27 de enero de 2009. Con base en lo anterior la Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, utilizando como período de transición el ejercicio que inició el 1 de enero de 2011.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, Información Financiera a Fechas Intermedias.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados no incluyen la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2012.

## 2.2 Negocio en marcha

Las actividades del grupo, desempeño financiero, posición financiera, así como los factores que pudieran afectar su futuro desarrollo por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2013 fueron incluidos en el Reporte de la Dirección correspondiente a este mismo periodo. La posición financiera de la Compañía sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros adjuntos y en sus notas 18 y 19. Adicionalmente, en la nota 3.16, se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales esta expuesta la Compañía.

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

La actual situación económica de la industria y en particular de la empresa ha creado incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrán las viviendas construidas por la empresa y sobretodo la habilidad que tendrá de obtener recursos para financiar sus operaciones. La Compañía cuenta con una serie de proyectos de vivienda viables en el corto plazo y considera que una vez que estos proyectos se desarrollen y generen recursos, le será posible mejorar su estructura de capital, aumentando el valor para sus accionistas.

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados asumiendo que la compañía continuara como negocio en marcha, lo cual implica la realización de sus activos y la liquidación de sus pasivos en el curso normal de los negocios. La Compañía ha incurrido en pérdidas significativas en el primer, segundo y tercer trimestre de 2013, las cuales son atribuibles principalmente a la operación, cargos derivados del reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a cargos relacionados con la reorganización del negocio que actualmente se continúan realizando, todo ello producto de los cambios que se han estado dando en la industria de la vivienda desde mediados del año 2012.

La Compañía ha logrado manejar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio, derivados del anuncio y posterior implementación de la nueva política de vivienda tuvieron un impacto severo en el desempeño financiero de la industria. La nueva política de vivienda (i) fomenta la edificación vertical, la cual requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo (ii) define los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca este la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades mayor será el subsidio que puedan recibir, (iii) incentiva la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 3 / 37

CONSOLIDADO

Impresión Final

otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsa el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no sean propiedad de INFONAVIT. Los anteriores ajustes establecidos por el gobierno federal al modelo de negocio de la industria, así como los retrasos en su definición y aplicación afectaron de forma significativa las operaciones de la Compañía limitando su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos. Esta situación provocó que la liquidez de la entidad y su rendimiento financiero se vieran afectados, provocando flujos negativos significativos y el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Durante este periodo la Compañía con apoyo de sus asesores legales y financieros comenzó a desarrollar un plan de negocio viable, el cual será la base para su plan de reestructura. El plan de reestructura fue elaborado como resultado de una serie de revisiones y la ejecución de diversas actividades que incluyeron un análisis de liquidez, preparación de un plan de negocio, análisis de capacidad de endeudamiento y una serie de valuaciones específicas. El plan de reestructura será presentado a los acreedores comerciales, financieros y de otra clase en los próximos meses; este plan tendrá como objetivo fundamental construir una estructura de capital que refleje la capacidad de pago y mantener una disolución mínima de los accionistas.

Con base en el análisis del plan de negocios y de reestructura, la dirección confirmó los requerimientos futuros de flujos de efectivo y las fuentes estimadas de recursos, concluyendo que las fuentes estimadas de recursos son suficientes para cubrir las necesidades de uso de recursos.

Después de haber concluido su evaluación del plan de negocios, de reestructura y realizar una serie de cuestionamientos a los diversos involucrados en la preparación del plan de negocios y de reestructura, la dirección considera que a la fecha de aprobación de los estados financieros existe una expectativa razonable de que la compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro. Por esta razón, la dirección adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros adjuntos.

## 2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se muestran a continuación:

30 de septiembre	31 de diciembre		
Subsidiaria	de 2013	de 2012	
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.	(3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi	(4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.	(1)	99.99%	99.99%

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%  
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%  
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%  
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%  
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)99.99%-

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.
- (2) Subsidiaria dedicada al diseño y control de desarrollos habitacionales y prestación de servicios administrativos.
- (3) La principal actividad de esta entidad es el otorgamiento de créditos y otros servicios financieros.
- (4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores y distribuidores de la Compañía.
- (5) Subsidiaria que inicio actividades en abril de 2013 y se dedicada a proporcionar servicios de administración de flujo de efectivo.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha en la cual se adquiere el control. Los estados financieros consolidados condensados no auditados de las compañías subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía, empleando políticas contables consistentes.

Los saldos, inversiones y transacciones con intercompañías han sido eliminados en estos estados financieros consolidados condensados no auditados.

La Compañía realiza asociaciones con propietarios de tierra y desarrolladores locales a través de fideicomisos para la construcción de desarrollos habitacionales. Los fideicomisos otorgan a ambas partes derechos para participar en los resultados derivados de la venta de los desarrollos habitacionales o de terrenos para uso comercial. La participación de la Compañía en dichos resultados varía entre un 7% y 10%, en el caso de terrenos aportados para desarrollo habitacional y 35% para terrenos de uso comercial. De acuerdo a las características de los fideicomisos, la Compañía reconoce los terrenos aportados por los socios como parte de su inventario cuando se inicia la construcción de los desarrollos habitacionales debido a que la Compañía tiene el control de dichos fideicomisos. La inversión de capital efectuada por los propietarios de tierra y desarrolladores en dichos contratos está representada por los terrenos aportados al fideicomiso y se presenta en los estados financieros consolidados condensados no auditados en el rubro de acreedores por terrenos.

## 2.4 Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados condensados no auditados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía.

## 3. Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados no auditados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y se describen a continuación:

### 3.1 Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen cuando cumplen las siguientes condiciones:

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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

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

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revenden dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

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

### 3.2 Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados condensados no auditados de conformidad con las NIIF 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. La Compañía basó sus estimaciones en parámetros disponibles a la fecha de preparación de los estados financieros. Sin embargo las circunstancias existentes y las estimaciones acerca de eventos futuros pueden cambiar debido a cambios en el mercado o en circunstancias fuera del control de la Compañía. Tales cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Estimación de vidas útiles de inmuebles, maquinaria y equipo
  - Primas de antigüedad de empleados
  - Estimación para cuentas de dudosa recuperación
  - Valor razonable de instrumentos financieros derivados
-



---

### 3.3 Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros que se encuentran dentro del alcance de la NIC 39 incluyen en términos generales: inversiones en instrumentos financieros, instrumentos de deuda y capital, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, préstamos y financiamientos, cuentas por pagar y pasivos acumulados e instrumentos financieros derivados.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directamente atribuibles a su compra o emisión, excepto por aquellos designados a su valor razonable a través de las utilidades o pérdidas.

La medición posterior de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación, ya sea como activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable, activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar.

#### Deterioro de activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y el impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capitales o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de organización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

#### Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Los activos financieros de la Compañía incluyen el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar y los instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros se clasifican conforme a las siguientes categorías con base en

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: pasivos financieros medidos a su valor razonable y pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar, deuda, e instrumentos financieros derivados. Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable y la deuda corriente y no corriente, así como las cuentas por pagar, se contabilizan como pasivos financieros medidos a su costo amortizado.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39.

Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Deuda y créditos

Después del reconocimiento inicial, las deudas y créditos que devengan intereses se miden a costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si (i) existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero

---

---

que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios); y

Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables de mercado (variables no observables).

#### 3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por períodos variables de entre un día y tres meses, según las necesidades de efectivo inmediatas de la Compañía, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado (ver Nota 4).

Cuando el efectivo deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo o no puede utilizarse para cancelar un pasivo, la Compañía lo clasifica como efectivo restringido. Las restricciones de efectivo menores a doce meses se reconocen como parte del activo corriente y el que tenga restricciones superiores a doce meses es reconocido como parte del activo no corriente. Al 30 de septiembre de 2013, existen cuentas bancarias cuyo uso esta restringido a consecuencia de distintas demandas judiciales efectuadas por acreedores de la entidad, estas partidas han sido clasificadas como parte del activo no corriente ya que no se tiene certeza del momento en el cual se liberaran tales restricciones.

#### 3.5 Cuentas por cobrar

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

La estimación para cuentas de cobro dudoso o provisión de deterioro representa la estimación del incumplimiento de los clientes para efectuar pagos en la fecha de vencimiento. Dichas estimaciones están basadas en las fechas de vencimiento de los saldos de clientes, en las circunstancias específicas de los créditos y en la experiencia histórica de la Compañía.

La provisión de deterioro se determina considerando los saldos no recuperados, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas y a la identificación específica de saldos vencidos.

Los plazos de crédito otorgados a los clientes corporativos se determinan mediante un

---

---

análisis de crédito y de sus operaciones comerciales. La Compañía monitorea constantemente la situación financiera de dichos clientes y la antigüedad de sus saldos, asimismo, con regularidad actualiza su historial crediticio y analiza su comportamiento de pago.

### 3.6 Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

La Compañía está expuesta a riesgos por fluctuaciones cambiarias y tasas de interés, los cuales trata de mitigar a través de un programa controlado de administración de riesgos, mediante la utilización de instrumentos financieros derivados. La Compañía utiliza principalmente contratos cross currency swaps, call spreads y cuando es necesario utiliza put options para mitigar el riesgo de fluctuaciones cambiarias.

Con la finalidad de reducir los riesgos generados por las fluctuaciones en tasas de interés, se utilizan swaps de tasas de interés, a través de los cuales se paga o se recibe el importe neto resultante de pagar o cobrar una tasa fija y de recibir o pagar flujos provenientes de una tasa variable sobre montos nominales denominados en pesos o dólares. Los instrumentos financieros derivados de la Compañía en su mayor parte califican como de negociación. Aquellos que califican como derivados de cobertura de flujos de efectivo son designados y se les da el tratamiento exigido por la norma respectiva.

La política de la Compañía comprende: (i) la documentación formal de todas las transacciones entre los instrumentos de cobertura y las posiciones cubiertas, (ii) el objetivo de la administración de riesgo, y (iii) 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 estado de posición financiera.

La efectividad de los instrumentos derivados de cobertura se evalúa antes de su designación, así como durante el período 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 deja de ser una cobertura altamente efectiva, se deja de aplicar el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente.

Los instrumentos financieros derivados se reconocen en el estado de posición financiera a su valor razonable. Tratándose de instrumentos derivados que califican como de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de las ganancias o pérdidas de estos instrumentos derivados, se reconocen en el capital en el rubro de "efecto por valor razonable de derivados", y la porción no efectiva se aplica a los resultados del ejercicio. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen de forma inmediata en resultados.

El efecto por valuación reconocido en resultados correspondiente a instrumentos financieros derivados que se tratan 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.

Como se menciona en la Nota 9, al 30 de septiembre de 2013, la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

### 3.7 Inventarios

Los inventarios se valúan al costo o valor neto realizable, el menor. Las obras en proceso y los terrenos en proceso de desarrollo incluyen los costos de materiales, mano

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

de obra, costo de subcontratistas, costos de licencias y permisos, costos de financiamiento y otros costos asociados directamente con los proyectos en proceso de desarrollo. El valor neto realizable representa el precio estimado de venta menos los costos para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los terrenos para desarrollo a largo plazo representan tierras cuyo desarrollo y venta esta programado para un plazo mayor a un año.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y de obras en proceso incluyen los costos por préstamos directamente atribuibles a su adquisición, desarrollo y construcción que necesariamente lleven un período de tiempo sustancial para que estén disponibles para su venta. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de esos costos inicia cuando las actividades necesarias para desarrollar los terrenos comienzan, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto estas representen un ajuste a los costos por interés.

La Compañía realiza asociaciones con propietarios de tierra y desarrolladores locales a través de fideicomisos para la construcción de desarrollos habitacionales. De acuerdo a las características de los fideicomisos, la Compañía reconoce los terrenos aportados por los socios como parte de su inventario cuando se firma el contrato de fideicomiso.

Periódicamente la Compañía efectúa revisiones para identificar cualquier deterioro en el valor de la tierra, considerando su valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con la misma.

Dada las condiciones actuales de deterioro de la industria de la vivienda, debido a los cambios en el modelo de vivienda y a la implementación de la nueva política urbana y de vivienda, la Compañía efectuó una revisión de sus inventarios con la intención de detectar cualquier deterioro en su valor. La revisión de deterioro considero todos los proyectos de vivienda y terrenos existentes al 30 de septiembre de 2013, el presupuestos de unidades a vender por proyecto, precios estimados de venta, ritmo de desplazamiento, apreciación del valor de viviendas ubicadas en desarrollos estratégicos y otros incrementos en costos y gastos asociados a la construcción y venta de las viviendas. El estudio de deterioro fue realizado por la administración considerando las condiciones existentes en el mercado a dicha fecha, por lo tanto, si las condiciones del mercado en el futuro exceden las expectativas definidas por la administración en dicho estudio, puede ser necesario reconocer deterioros adicionales (ver Notas 6 y 16).

### 3.8 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se valúan al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor, si las hubiera. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 11 / 37

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Las reparaciones y mantenimientos incluidos en el estado de resultados se reconocen cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se deprecian durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor. Los terrenos no son objeto de depreciación.

La depreciación se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

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

Vida útil estimada en años

Edificios 5 a 20

Maquinaria 4

Equipo de transporte 4

Mobiliario y equipo de oficina 10

Equipo de cómputo 3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Los activos de inmuebles, maquinaria y equipo son sujetos de pruebas de deterioro cuando ciertos hechos y circunstancias son indicativos de que el valor de los activos puede no ser recuperado. Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto por el cual el valor en libros del activo excede a su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados del ejercicio cuando se da de baja el activo.

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

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos, neto.

### 3.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo de adquisición o construcción, lo cual incluye los costos asociados con la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial se valúan a su valor razonable, siempre y cuando los ingresos relacionados con dichas propiedades fluyan hacia la entidad. Las propiedades de inversión se dan de baja, al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso de forma permanente, y no se espera obtener beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el cual el activo es dado de baja.

---

---

Solamente se realizan transferencias al rubro de propiedades de inversión o desde este rubro, cuando existe un cambio en el uso del activo. En caso de que ocurra una transferencia del rubro de propiedad de inversión a un componente de inmuebles, maquinaria y equipo, el costo atribuido para efectos de contabilización será el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de inmuebles, maquinaria y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para inmuebles, maquinaria y equipo. Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, las propiedades de inversión se integran por terrenos comerciales.

### 3.10 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es o incluye un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo a la fecha de su celebración, la evaluación de si el cumplimiento del contrato depende del uso de uno o más activos específicos y si el acuerdo cede el derecho de uso del activo. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

#### Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

#### Financieros

Los arrendamientos en los cuales la Compañía tiene sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados se clasifican como arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago. Los gastos financieros son registrados en cada período durante el plazo del arrendamiento para así generar una tasa de interés periódica constante sobre el saldo pendiente del pasivo.

Los inmuebles, maquinaria y equipo adquiridos bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando la vida útil estimada del activo o el plazo del arrendamiento, lo que sea menor.

### 3.11 Deterioro del valor de los activos de larga duración

La Compañía aplica pruebas de deterioro al valor de sus activos de larga duración, cuando ciertos hechos y circunstancias son indicativos de que el valor registrado de los activos puede no ser recuperado.

La pérdida por deterioro se reconoce por el monto en que el valor en libros del activo

---

---

excede su valor de recuperación. El valor de recuperación de un activo o unidad generadora de efectivo es definido como el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para su venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Para el propósito de determinar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos en donde existan flujos de efectivo identificables por separado (unidad generadora de efectivo).

Las pérdidas por deterioro se reversan si ha ocurrido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro se reversa sólo en la medida en que el valor en libros del activo no exceda el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no hubiese sido reconocida ninguna pérdida por deterioro.

### 3.12 Beneficios a empleados

#### Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía.

Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

#### Primas de antigüedad

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la empresa está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

#### Beneficios por terminación

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

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

---



---

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se considera compensación a empleados y, de conformidad con la LFT, la Compañía debe otorgarles el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto en el estado de resultados.

3.13 Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del 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 generan una pérdida.

3.14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del ejercicio

Los activos y pasivos por el impuesto a la utilidad del año corriente y de períodos anteriores se miden por los importes que esperan recuperar o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas y leyes fiscales utilizadas para calcular dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se informa.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos, bajo el cual, 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), 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.

3.15 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.

3.16 Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a diferentes tipos de riesgos

---

---

financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

Los principales riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Compañía son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

#### Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio, estos riesgos pueden afectar los resultados de la Compañía y el valor de sus instrumentos financieros, por lo que para mitigar tales riesgos hasta el 31 de diciembre de 2012 la Compañía hacia uso de instrumentos financieros derivados asociando las coberturas con la deuda contratada. Actualmente la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, por lo cual en caso de existir un cambio significativo en las tasas de interés y tipo de cambio la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa (ver Nota 9).

##### a) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la compañía a este riesgo es alta dado que actualmente no tiene contratados instrumentos financieros (ver Nota 9).

##### b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio afecta principalmente sus deudas denominadas en moneda extranjera. La exposición a este riesgo es importante dado que a la fecha de emisión de los estados financieros no existen instrumentos financieros derivados contratados para cubrir esta exposición (ver Nota 9).

##### c) Riesgo de industria de la vivienda

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

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

#### Riesgo de crédito

---

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

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

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. La mayoría de las cuentas por cobrar están respaldadas por activos que pueden ser convertidos en efectivo en el corto plazo y adicionalmente se mantiene una estimación para cuentas de cobro dudoso que es evaluada y adecuada periódicamente.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no cuente con fondos suficientes para cubrir sus obligaciones. 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 (ver Nota 18).

#### Administración de capital

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

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

Durante los periodos terminados el 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, no se realizaron modificaciones a los objetivos, las políticas ni a los procesos relacionados con la administración de capital de la Compañía.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto.

#### 3.17 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos e ingresos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de ingresos y gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos.

#### 3.18 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 17 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

### 3.19 Información por segmentos

La información analítica por segmentos se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía y se muestra de conformidad con la información que utiliza la administración para la toma de decisiones.

### 3.20 Nuevos pronunciamientos contables

A continuación se indican las normas que entraron en vigor en períodos anuales que comienzan en o después del 1 de octubre de 2012 y 1 de enero de 2013:

#### NIC 1, Presentación de estados financieros (modificaciones)

Esta NIC fue modificada para introducir la agrupación de partidas presentadas en las Otras Partidas de Utilidad Integral (OCI por sus siglas en inglés). Las partidas que se podrían reclasificar (o reciclar) a las utilidades o pérdidas en un futuro (por ejemplo, las pérdidas o ganancias netas en los activos financieros disponibles para su venta) ahora tienen que presentarse separadas de aquellas partidas que no serán reclasificadas en el futuro (por ejemplo, ganancias y pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos y la revaluación de los terrenos y edificios). Esta adecuación entró en vigor para los años que comiencen después del 1 de julio de 2012.

Las modificaciones anteriores solo afectaron la presentación y no tienen un impacto en los estados financieros consolidados condensados no auditados de la Compañía.

#### NIC 34, Reportes Financieros Intermedios e información de segmentos por el total de activos y pasivos (Enmienda)

Las enmiendas a esta Norma clarifican los requerimientos de la NIC 34 relacionados con la información por segmentos para el total de activos y pasivos por cada segmento reportable para reforzar la consistencia con los requerimientos establecidos en la NIIF 8, Segmentos de Operación. El total de activos y pasivos por segmento de operación reportable necesitan ser revelados únicamente cuando dichos importes son utilizados regularmente por la Alta Dirección y ha habido un cambio material en el importe revelado en los estados financieros consolidados anuales más recientes para dicho segmento de operación reportado. La compañía ha aplicado este nuevo pronunciamiento para todos los períodos presentados en este documento.

#### NIC 19, Beneficios a Empleados (revisada)

La NIC 19 (revisada) incluye modificaciones a la contabilización de los planes de beneficios definidos, incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales que ahora son reconocidas en el OCI y son permanentemente excluidas de las ganancias y pérdidas; el retorno esperado de los activos del plan ya no es reconocido en utilidades o pérdidas, sino que se requiere reconocer los intereses en el pasivo (activo) neto en las utilidades o pérdidas, calculados utilizando la tasa de descuento utilizada para determinar la obligación por beneficios definidos.

#### NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB acerca de la sustitución de la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de los activos financieros y los pasivos financieros tal como lo define la NIC 39. Inicialmente estaba previsto que la norma entrará en vigor para los ejercicios que empezaran a partir del 1 de enero de

---

---

2013, pero unas modificaciones a la NIIF 9, Fecha efectiva de aplicación y revelaciones de la transición, emitida en diciembre de 2011, retrasó su fecha de entrada en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2015. En fases posteriores, el IASB abordará la contabilización de las coberturas y el deterioro de los activos financieros.

NIIF 10, Estados Financieros Consolidados, NIC 27 Estados Financieros Separados

La NIIF 10 sustituye la parte de la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados que aborda la contabilización de los estados financieros consolidados. También trata las cuestiones planteadas en la SIC 12, Consolidación - Entidades con propósito especial. NIIF 10 establece un único modelo de control que se aplica a todas las entidades, incluidas las entidades con propósito especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requerirán que la Dirección realice juicios importantes para determinar qué sociedades están controladas y, por lo tanto, deben ser consolidadas por la sociedad tenedora, en comparación con los requisitos que se describían en el NIC 27. La compañía ha aplicado este nuevo pronunciamiento para todos los periodos presentados en este documento.

NIIF 11, Acuerdos Conjuntos y NIC 28, Inversión en Asociadas y Acuerdos Conjuntos

La NIIF 11 sustituye la NIC 31, Participación en negocios conjuntos y la SIC 13, Entidades Controladas Conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes. La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de participación.

La administración de la Compañía ha concluido que la aplicación de esta norma cambiara la clasificación y contabilización de aquellas asociaciones de negocio que actualmente controla conjuntamente, ya que dichas operaciones deberán de clasificarse como inversiones a largo plazo y se contabilizaran utilizando el método de participación.

NIIF 12, Información a Revelar Sobre la Participación en Otras Entidades

La NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativas a los estados financieros consolidados, así como todas las revelaciones incluidas anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estas revelaciones se refieren a las participaciones en sociedades dependientes, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas. Ninguno de estos requisitos de divulgación son aplicables a los estados financieros condensados consolidados no auditados, a menos que, eventos y transacciones significativas en el periodo a fechas intermedias requieran que sean proporcionadas. En consecuencia, la Compañía no ha hecho tales revelaciones.

NIIF 13, Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece una única guía para todas las mediciones a valor razonable. La NIIF 13 no cambia en lo referente a cuando una entidad debe utilizar el valor razonable, sino que ofrece una guía sobre cómo realizar la medición del valor razonable conforme a las NIIF, siempre que el valor razonable sea requerido o permitido. La aplicación de la NIIF 13 no ha afectado las mediciones de valor razonable efectuadas por la Compañía.

La NIIF 13 también requiere revelaciones específicas sobre los valores razonables, algunas de los cuales reemplazan los requisitos de revelación existentes en otras normas, incluida la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Alguna de

---

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 19/ 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

estas revelaciones relativas a los instrumentos financieros, son requeridas por la NIC 34.16A (j) y afectan el periodo de los estados financieros consolidados condensados no auditados. La Compañía proporciona estas revelaciones en la Nota 11.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012		
Efectivo \$	175,228	\$	55,003
Equivalentes de efectivo	8,370,421,686		
	183,598,476,689		
Efectivo restringido (	8,460)	(	2,418,391)
\$	175,138	\$	58,298

Al 30 de septiembre de 2013, el efectivo restringido por \$ 8,460 se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos de índole legal iniciados por diversos acreedores. Al 31 de diciembre de 2012, el efectivo restringido garantiza obligaciones derivadas de la operación del Fideicomiso AAA Urbi por \$70,000, adicionalmente se incluyen llamadas de margen por \$ 352,674; así como \$ 1,995,717 para garantizar las líneas de factoraje financiero existentes a esa fecha, según se menciona en la Nota 8.

5. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012		
Clientes corporativos \$	6,262,886	\$	12,050,844
Otros clientes	209,765,606,057		
	6,472,651,14,656,901		
Estimación para cuentas de cobro dudoso (	2,768,705)	(	1,133,220)
	3,703,946,13,523,681		
Clientes a largo plazo (	25,026)	(	353,323)
\$	3,678,920	\$	13,170,358

A la fecha de los estados financieros la Compañía a solicitud de sus clientes corporativos mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas. Se estima que esta reestructura incluirá ampliación de los plazos de cobro, daciones en pago y tasas de interés acordes a los plazos de cobro concertados.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar a acreditados de INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, bancos comerciales y otros compradores de vivienda.

b) La actividad de la estimación para cuentas de cobro dudoso por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre 2012, es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012		
Saldo inicial \$	1,133,220	\$	72,989
Incremento con cargo a gastos	3,843,908,1,086,336		
Aplicaciones a la estimación (	2,208,423)	(	26,105)
Saldo final \$	2,768,795	\$	1,133,220

6. Inventarios

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 20 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

a) Los inventarios se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012		
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 10,575,376	\$	21,492,275
Obras en proceso	5,937,058	10,923,340	
Materiales para construcción	66,684	65,289	
Casas para venta	67,763	42,837	
\$	16,646,881	32,523,741	
Terrenos para desarrollos a largo plazo	( 13,245,524)	( 7,531,194)	
\$	3,401,357	\$ 24,992,547	

b) La Compañía realiza asociaciones a través de fideicomisos para obtener terrenos para la construcción de algunos de sus desarrollos habitacionales. Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre 2012, la Compañía ha reconocido como parte de inventarios, terrenos obtenidos a través de estas asociaciones por \$ 653,891 y \$ 658,971, respectivamente.

c) Durante los periodos terminados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013 y 2012, y por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013 y 2012, los costos por préstamos capitalizados en inventarios y los gastos financieros devengados se analizan como sigue:

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2013	Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2012	Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2012	Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2011
Gastos financieros \$	242,997\$	626,393\$	1,768,386\$
Costos por préstamos capitalizados-	( 555,795)	( 1,735,764)	
Gastos financieros después de capitalización de costo por préstamos	\$ 242,997\$	70,598\$	1,768,386\$
			174,933

d) Dada la crisis por la cual atraviesa la industria de la vivienda, la administración de la Compañía realizo una revisión del valor neto realizable de sus inventarios al 30 de septiembre de 2013. De acuerdo a los resultados de esta revisión el valor neto realizable fue menor que el costo al cual estaban registrados algunos de los inventarios, por lo cual fue necesario reconocer dicho deterioro disminuyendo el valor de los inventarios. El monto reconocido como deterioro de inventarios a esta fecha es de \$ 18,646,700.

e) La compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en nota 8. Al 30 de septiembre de 2013 el valor contable de las garantías cedidas era de \$ 6,496,842.

**7. Inmuebles, maquinaria y equipo**

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

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012		
Terrenos y edificios	\$ 132,195	\$	150,355
Maquinaria y equipo	1,034,184	806,096	
Equipo de cómputo	594,740	744,521	
	1,761,119	1,700,972	
Menos:			
Depreciación acumulada	( 752,485)	( 665,600)	
Deterioro	( 428,004)	-	
\$	580,630	\$	1,035,372

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 21 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, el equipo de cómputo incluye licencias para uso de software por \$ 272,655 y \$ 264,622, respectivamente.

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 fue de \$ 142,965 y \$ 338,505, respectivamente.

c) Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, los inmuebles, maquinaria y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012
Activos en arrendamiento financiero \$	1,089,047 \$ 1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento (	428,004) -
Depreciación acumulada (	556,027) ( 476,965)
\$	105,016 \$ 612,082

## 8. Deuda

Durante varios años la Compañía realizó diversas operaciones con instrumentos financieros derivados referidos principalmente al tipo de cambio y tasas de interés. En el primero, segundo y tercer trimestre de 2013 la Compañía llegó a un acuerdo con las contrapartes de los instrumentos financieros contratados a fin de liquidarlos, sin embargo la falta de liquidez le impidió cumplir con los convenios alcanzados, por lo cual las instituciones financieras nacionales y extranjeras, con las cuales se celebraron los contratos de cobertura, realizaron una terminación anticipada de los acuerdos de pago. Posteriormente, dichas instituciones financieras presentaron reclamaciones relacionadas con los instrumentos financieros derivados. La Compañía se encuentra analizando las reclamaciones de las instituciones financieras indicadas anteriormente, manteniendo comunicación con las mismas.

Desde el mes de abril de 2013, la Compañía no ha efectuado ningún pago de los vencimientos e intereses de su deuda bancaria y bursátil, con excepción de los créditos puente. Por lo anterior diversas instituciones han iniciado demandas y en algunos casos han logrado embargos precautorios de algunos de los inventarios.

Al 30 de septiembre de 2013, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que esta en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento originalmente era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

La deuda de la Compañía, se integra como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en febrero de 2022. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de intereses de interés fija anual de 9.75%, pagadero de forma semestral. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de US\$ 32.3 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.\$	6,505,950
\$	6,293,541

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en enero de 2020.



# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 22 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de intereses de interés fija anual de 9.50%, pagadero de forma semestral. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de US\$ 20.1 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.3,903,5703,625,814

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 13 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en abril de 2016. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de intereses de interés fija anual de 8.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 17 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de US\$ 12.5 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.1,951,785

1,912,716

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014, con tasa de interés fija de 10.65%, pagadero mensualmente. A partir del 10 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de US\$ 6.9 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.1,366,250

650,505

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013, con tasa de interés TIIE a 28 días más 3.60% y 4.50%, pagaderos en su fecha de vencimiento. A partir del 29 de marzo de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 18,866 y \$ 62,073, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 1,050,000700,000

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019; ambos créditos devengan intereses a las tasas LIBOR más 5.5% y LIBOR, pagaderos semestralmente. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de US\$ 3.6 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.910,833

937,399

Créditos con garantía hipotecaria, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 7.00%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 26 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 7,120 y \$ 73,577, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 770,299600,000

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014, con una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 4%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 2 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 24,232, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.600,000

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 23 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

600,000

Crédito simple con garantía hipotecaria, para capital de trabajo con BBVA Bancomer, S.A., denominado en pesos, con vencimiento en enero de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.50%, pagadero mensualmente. -

559,395

Crédito con garantía hipotecaria con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Este crédito esta denominado en pesos y genera intereses mensuales a la tasa fija del 7% y tiene como fecha de vencimiento el mes de octubre de 2027. A partir del 28 de febrero de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 24,352, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.458,757

458,757

Crédito con garantía hipotecaria, para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A., denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.75, pagadero mensualmente. A partir del 30 de junio de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$7,171, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.320,043358,243

Créditos quirografarios, para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con tasas fijas de 9.50% y 9.52%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 11 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 1,761 y \$24,099, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.298,047134,439

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.50%, pagadero mensualmente. A partir del 28 de febrero de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$13,426, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.265,153218,067

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015 con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.80%, pagadero mensualmente. A partir del 31 de marzo de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 5,823 y \$ 6,314, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.250,166 276,416

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con tasa de interés TIIE a 28 días más 4.50%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 26 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 1,092 y \$ 11,352, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.153,512

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 24 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

171,846

Crédito quirografario para capital de trabajo con AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM ER, denominado en pesos, con vencimiento en mayo de 2017, con una tasa de interés fija del 8 %, pagadero trimestralmente. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$3,200. Este convenio establece un periodo de gracia respecto del pago de capital e intereses de doce meses, sin embargo se muestra como pasivo corriente debido al incumplimiento de diversas restricciones de tipo financiero.

101,423

100,000

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de lo EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento en septiembre de 2013, con tasa de interés LIBOR mas 4 %, pagadero anualmente. A partir del 6 de junio de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$1,987 y \$ 328, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 86,746

86,734

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.50%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 5 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 249 y \$ 6,293, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.75,000

75,000

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 5.00%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 30 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$1,354 y \$ 6,862, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.60,00060,000

Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 7.00%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 15 de marzo de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2013 es de \$ 7,493 y \$ 77,928, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.815,000

-

Línea de factoraje financiero con recurso con Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria.-1,995,717

Crédito para capital de trabajo sin garantía con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 35 millones, con una tasa de interés LIBOR más 4.75%, con vencimiento en enero de 2013.-167,231

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 25 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.908,713-

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.736,248-

Deuda con Barclays denominada en dólares de los EUA por US\$ 11.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.150,746-

Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.142,285-

Deuda con Morgan Stanley denominada en dólares de los EUA por US\$ 7.4 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.96,109-

Intereses por pagar1,369,381505,393  
23,346,01620,487,213

Menos:

Deuda a corto plazo23,302,6226,493,422

Total deuda no corriente\$ - \$ 13,993,791

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recursos, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía ha dejado de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía ha establecido un programa de sustitución de activos cedidos en factoraje por activos inmobiliarios a través del cual se han vendido inventarios, a fin de adquirir cartera previamente cedida en factoraje y restablecer la posesión de las viviendas subyacentes, beneficiándose con la liquidez proveniente de su posterior venta. Al 30 de septiembre de 2013 el monto total de las transacciones realizadas a través de este programa era de \$ 608,781.

Las deudas que posee la Compañía le establecen diversas restricciones financieras y de operación que deben cumplirse, sin embargo debido a los problemas de liquidez que enfrenta, estas restricciones no han sido cumplidas por lo cual dichas deudas han sido reconocidas como parte del pasivo corriente.

## 9. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados (ver Nota 8). La presente nota hace referencia a las operaciones con instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2012.

En el curso de sus operaciones, la Compañía realizó transacciones de instrumentos derivados para cubrir su exposición al riesgo de tasa de interés y tipo de cambio. La mayoría de las fechas e importes de los instrumentos financieros derivados se correspondían con la fecha de vencimiento de los pasivos que pretendían cubrir.

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 26 / 37

CONSOLIDADO

Impresión Final

La Compañía de acuerdo con lo establecido en NIIF registro sus instrumentos financieros derivados a su valor razonable. La Compañía aplico contabilidad de cobertura para aquellos derivados que fueron designados y calificaron como de cobertura. Para calificar como contabilidad de cobertura, los detalles de la relación de cobertura se documentaron formalmente al momento que se designo la relación de cobertura, incluyo el objetivo del riesgo a cubrir, la estrategia de cobertura, el instrumento de cobertura, los riesgos específicos a cubrir por el instrumento de cobertura y la forma de medir su efectividad.

El derivado debió de ser altamente efectivo para cubrir los cambios en el valor justo y el flujo de efectivo en forma apropiada para cubrir el riesgo establecido. La efectividad fue probada al momento de iniciar la relación de cobertura. Durante el tiempo de vigencia de la cobertura se midió trimestralmente su efectividad en forma prospectiva y retrospectiva a fin de determinar l aparte inefectiva de la cobertura y registrarla en el resultado del periodo.

Los derivados que no son designados de cobertura fueron clasificados como de negociación, sus activos y pasivos se reconocen en el balance y la utilidad o pérdida que generan se reconoció en el periodo en que fue generado.

El siguiente cuadro provee información sobre los instrumentos derivados que tuvo la Compañía en 2012.

Al 31 de diciembre de 2012

Instrumento

NocionalValor justo

activo

(pasivo)

Activos:

Activos corrientes:

Opción de tipo europeo sobre divisas (put option)US\$ 100,000\$  
25,607

Activos no corrientes:

Forward de divisas US\$	50,000\$	4,068	
Swap de tasa de interés en pesos	\$ 600,000		335
\$	4,403		

Pasivo:

Pasivos no corrientes:

Cross Currency Swaps US\$	300,000\$	( 487,669 )	
Call spread de divisasUS\$	674,375	( 1,089,891 )	
Swap de tasa de interés en pesos	\$ 1,651,650	( 257,567 )	
\$	( 1,835,127 )		

Las características que tenían los instrumentos financieros derivados utilizados por la Compañía en 2012, tenían las siguientes características:

Put options

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía celebrados contratos de opciones de tipo europeo de corto plazo sobre divisas con un monto nocional de \$ 1,301,010 (US\$ 100 millones), que cubrían el riesgo de fluctuaciones cambiarias al fijar un tipo de cambio piso de 13.10 por dólar. La Compañía cancelo dicho contrato en febrero de 2013, el abono a resultados por la cancelación ascendió a \$ 20,543.

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 27 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

## Forward de divisas

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía tenía celebrados contratos de forward de divisas con un monto notional de \$650,505 (US\$ 50 millones), cubriendo el riesgo de fluctuaciones cambiarias al concertar un tipo de cambio de \$ 14.665 por dólar. La Compañía cancelo dicho contrato en febrero de 2013, el abono a resultados por la cancelación ascendió a \$23,882.

## Cross Currency Swaps

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía poseía tres contratos de cross currency swaps (dos de cobertura y uno de negociación) que cubrían pasivos denominados en moneda extranjera por un monto notional de \$ 3,903,030 (US\$ 300 millones), por medio de los cuales se cubrían riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés asociados a bonos y cupones con vencimiento en 2020 y 2022. Estos contratos permitían fijar la paridad de dichas deudas en un tipo de cambio promedio ponderado de \$ 12.715 por dólar, así como establecer tasas de interés fijas en pesos de 3.68%, 10.22% y 10.63%.

Durante los meses de febrero y junio de 2013, la Compañía terminó anticipadamente los cross currency swaps indicados anteriormente. El cargo a resultados por las cancelación y reestructura de estos derivados ascendió a \$ 24,827 y \$671,577, respectivamente.

## Swaps de tasas de interés

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía dos contratos swaps de tasa de interés por un monto notional de \$1,654,000, que cubrían el riesgo de tasa flotante en pesos o bien, pactando tasas referenciadas a índices con menor volatilidad. Durante los meses de abril y junio de 2013 estos swaps fueron terminados anticipadamente, el efecto en resultados por dicha terminación representó un crédito de \$ 33,176.

## Call Spread de divisas

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía seis contratos de call spread de tipo de cambio que cubren pasivos denominados en moneda extranjera por un monto notional de \$ 8,331,633 (US\$ 674,375 millones), que cubrían el riesgo de variaciones en el tipo de cambio asociados a bonos y sus cupones con vencimientos en 2016, 2020 y 2022. Estos contratos permitían establecer un tipo de cambio piso de \$ 12.69 a \$ 13.50 y un tipo de cambio techo de \$ 17.00 a \$22.00, con lo cual se mitigaba el riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio.

Durante los meses de febrero, marzo, abril y junio de 2013 se cancelaron los call spread indicados anteriormente, derivándose un cargo a resultados por \$ 330,210.

## 10. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013	Al 31 de diciembre de 2012	
Proveedores para la construcción (1)	\$ 3,320,642	\$ 4,301,261
Proveedores de terrenos (2)	1,231,100	2,328,626
UNIFIN Financiera, S.A.P.I. de C.V.		
SOFOM ENR242	248,183	288
Leasing Operation de México, S. de R.L. de C.V.	175,965	106,361
Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V.	305,823	224,427

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 28 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. 179,337,150,074  
Arrendadora Capita Corporation 16,918,10,643  
5,472,033,304,680  
Porción circulante de las cuentas por pagar  
no corrientes ( 5,472,033) ( 5,824,342)  
\$ - \$ 1,480,338

1) La Compañía ha establecido mecanismos que permiten a sus proveedores y acreedores asegurar sus cobros con varias instituciones financieras, a través de varios programas de factoraje concertados con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito (NAFIN - institución de banca de desarrollo), GE Servicios Financieros, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Arrendadora y Factor Banorte, SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte, Banco Santander (México), S.A., IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y E Factor Diez, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Estos programas de factoraje comúnmente se denominan cadenas productivas y su financiamiento es cubierto por los propios proveedores y acreedores. El programa de cadenas productivas permite que los proveedores y acreedores reciban con mayor oportunidad sus pagos, permitiendo que la Compañía no incurra en mayor financiamiento.

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual cuenta con una línea revolvente de apoyo a proveedores por \$ 350,000. De acuerdo a este programa el fideicomiso puede utilizar la línea de crédito con NAFIN para financiar la porción de las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual asciende a \$ 70,000. Como se indica en la Nota 2, este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2013 este fideicomiso no tiene operaciones.

2) Este pasivo representa las cuentas por pagar a proveedores de tierra por la adquisición de reservas territoriales que se encuentran en desarrollo o que forman parte de terrenos para futuros desarrollos. Estas cuentas por pagar poseen vencimientos anuales consecutivos hasta 2022, sin embargo debido a los incumplimientos de pago dichas cuentas han sido reclasificadas en su totalidad al pasivo corriente.

## 11. Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes 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 período 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 período de 10 años.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas de tipo laboral y mercantil que surgen del curso normal del negocio, todos estos asuntos son de tal naturaleza que en caso de una resolución desfavorable la Compañía tiene una provisión de \$ 112,704.

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 29 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

d) El 1 de diciembre de 2012, entraron en vigor las reformas a la Ley Federal del Trabajo, las cuales pudieran tener un impacto en la situación financiera de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2013, la administración de la Compañía evaluó el impacto de dichas reformas en su información financiera y concluyó que estas no tienen un impacto al cierre del ejercicio de 2013.

e) A partir de marzo de 2013 la Compañía ha sido objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de varios acreedores financieros, nacionales y extranjeros por la falta de cumplimiento de las obligaciones financieras contraídas en la forma convenida. A continuación se describen brevemente las principales demandas y requerimientos de pago efectuados por los acreedores de la empresa:

- En abril de 2013, Barclays Bank Mexico, S.A. y Credit Suisse International demandaron a Urbi y varias de sus subsidiarias, ante tribunales de los Estados Unidos de América, por incumplimiento de sus obligaciones en operaciones con instrumentos financieros derivados, reclamando el pago de US\$ 11.6 y US\$ 10.9 millones de dólares, más accesorios, respectivamente.

- En abril de 2013, GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó ante tribunales mexicanos, varias demandas en la vía ejecutiva mercantil, en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un monto total aproximado de \$ 99 millones de pesos más accesorios. Con motivo de dicha demanda, se trabó embargo sobre la negociación mercantil de Urbi y de las subsidiarias demandadas, designándose un interventor con cargo a la caja.

- En abril de 2013 Fianzas Monterrey, S.A. demandó a Urbi y subsidiarias a fin de que se constituyeran garantías en su nombre en virtud del incumplimiento del contrato general de afianzamiento celebrado entre ambas partes y que deriva de la expedición de diversas pólizas de fianza, como resultado de lo anterior fueron embargados diversos inventarios propiedad de la Compañía. El monto aproximado de los reclamos efectuados por Fianzas Monterrey es de \$ 2,990 millones de pesos de los cuales, \$ 1,237 millones de pesos corresponden a garantías asociadas con créditos fiscales y el resto a fianzas operativas.

- En mayo de 2013, Deutsche Bank AG presentó, ante tribunales de los Estados Unidos de América, demanda reclamando el pago de más de US\$ 61 millones de dólares más accesorios, respecto de ciertas operaciones de crédito y de instrumentos financieros derivados.

- En mayo de 2013, la Compañía tuvo conocimiento de que Banco del Bajío, S.A. inició un juicio ejecutivo mercantil en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de \$ 75 millones de pesos más accesorios.

- En mayo de 2013, Morgan Stanley (France) SAS demandó a Urbi el pago de aproximada US\$ 7.4 millones de dólares más accesorios.

- En mayo de 2013, Banco Monex, S.A. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de la cantidad de \$ 60 millones más accesorios.

- En mayo y junio de 2013, Urbi y algunas de sus subsidiarias fueron emplazadas a juicio promovido por Banco Inbursa, demandando el pago de diversas cantidades por una suma aproximada de \$ 200 millones de pesos más accesorios.

- En junio de 2013, Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$



# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 30 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

106 millones de pesos más intereses moratorios.

En adición a los juicios y demandas mencionados con anterioridad, algunos proveedores y otras contrapartes contractuales de la Compañía han iniciado procedimientos judiciales en contra Urbi y/o sus subsidiarias, demandando diferentes prestaciones, incluyendo el pago de diversas cantidades, siendo el más relevante el juicio entablado por Cemex Concretos, S.A. de C.V. y Azul Concretos Premezclados, S.A. de C.V., reclamando el pago por la cantidad aproximada de \$ 73 millones de pesos.

En todos los casos indicados anteriormente, la Compañía está haciendo valer las defensas correspondientes.

Tal como se ha indicado previamente, debido, entre otras cosas, a la falta de liquidez de la Compañía por la afectación generalizada de sus operaciones, provocada por el impacto de los cambios en la industria, la empresa ha enfrentado dificultades para continuar diversos programas de obra establecidos en ciertos contratos que tiene celebrados con Prudential Investment Management, Inc. (PIM o PREI), derivado de lo cual y dentro del marco de la negociación que está llevando a cabo con PIM, esta entidad ha tratado de hacer valer sus derechos en esta asociación y ha pretendido cuantificarlos unilateralmente. Sin embargo, la cuantificación de derecho-obligación debe realizarse en los términos pactados por las partes mediante valuación que deberá llevar a cabo un tercero independiente, lo cual, no ha sucedido a esta fecha, por lo cual no es factible cuantificar el monto de una posible contingencia. Adicionalmente, las negociaciones entre ambas partes se encuentran en su última fase, a punto de concluir, por lo que cualquier ejercicio de derechos quedaría sin efecto.

## 12. Capital contable

a) Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y capital variable. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin valor nominal.

b) 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 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre 2012, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de utilidades acumuladas.

c) Durante el ejercicio la Compañía sufrió una pérdida contable que originó que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por esta pérdida de tal forma que a la fecha de los estados financieros existe un déficit en el capital contable de \$ 9,078,989 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

Asimismo el balance general muestra un exceso de pasivos sobre activos corrientes, lo cual aunado al déficit del capital contable, son factores que indican que la Compañía tal vez no pueda continuar en operación. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que se concreten las negociaciones con sus acreedores y se lleve a cabo la reestructura financiera de la Compañía en los términos planteados (ver Notas 2.2 y 18).

## 13. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, de manera

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 31 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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 30% 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 se calcula aplicando una tasa a la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, la cual se determina disminuyendo las deducciones autorizadas a los ingresos sujetos a este impuesto. Del IETU por pagar se pueden disminuir los créditos autorizados. La tasa del IETU es del 17.5%.

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 período de transición por la entrada en vigor del IETU.

El IETU se debe pagar solo cuando éste sea mayor que el ISR del mismo período. Para determinar el monto de IETU a pagar, se reducirá del IETU del período el ISR pagado del mismo período. 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 período, 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) Las provisiones de impuesto sobre la renta se integran como sigue:

Del 1 de julio

al 30 de septiembre de Nueve meses terminados

el 30 de septiembre de

2013 2012

Del ejercicio \$	-	\$	-	\$	66,024\$
202,229					

Impuesto diferido (	2,274)	242,104	(	1,674,047)	259,270
---------------------	--------	---------	---	------------	---------

\$	(	2,274)	\$	242,104	\$	(	1,608,023)	\$	461,499
----	---	--------	----	---------	----	---	------------	----	---------

d) Para efectos del impuesto sobre la renta, este se calcula sobre la base de devengamiento. La Ley del Impuesto sobre la Renta establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, a dicho resultado se aplican las pérdidas fiscales de años anteriores. Después de amortizar las pérdidas fiscales no utilizadas, se aplicará la tasa fiscal del 30% al resultado final.

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

14. Saldos y transacciones en moneda extranjera

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 32 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Al 30 de septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

(Cifras en miles de dólares)

Al 30 de septiembre

de 2013 Al 31 de diciembre de 2012

Total activo	US\$ 21,470	US\$ 64,039
Total pasivo	( 1,285,748)	( 1,141,608)
Posición monetaria pasiva, neta	US\$ ( 1,264,278)	US\$ ( 1,077,569)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 fueron de \$ 13.0119 pesos y \$ 13.0101 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 18 de octubre de 2013, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 12.8816 pesos por dólar de los EUA. Al 31 de diciembre de 2012 la posición monetaria pasiva estaba cubierta con los instrumentos financieros indicados en la Nota 9.

## 15. Segmentos

La Compañía está organizada en unidades de negocio sobre la base del tipo de vivienda comercializada y los servicios prestados, operando en cinco segmentos de negocio definidos en función de las características de las viviendas. Los segmentos en los que opera la Compañía son:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Actividades relacionadas con vivienda
- Terrenos

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

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

El segmento de actividades relacionadas con vivienda incluye principalmente la venta de muebles y equipamiento para vivienda.

El segmento de terrenos incluye los ingresos derivados de la venta de lotes comerciales o terrenos para desarrollo de vivienda.

### Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de intereses social, vivienda media y vivienda residencial. Las operaciones y segmentos de la Compañía incluyen este tipo de viviendas.

Las viviendas de intereses social construidas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de una a tres recamaras y un baño. Las viviendas media baja

---

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 33 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

incluyen cocina, comedor, sala, de dos a tres recamaras y dos baños.

La vivienda media alta y residencial incluyen como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recamaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. El promedio de viviendas construidas y vendidas por la Compañía por cada uno de sus segmentos se muestra a continuación:

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas70415247

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas22,1864,704751

Al 30 de septiembre de 2012

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas16,4603,797562

Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. A continuación se muestra un resumen de los precios de las viviendas vendidas por la Compañía por cada uno de sus segmentos de negocio:

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Precio promedio\$	286	\$	490\$
1,367			

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Precio promedio	\$	308	\$	668	\$	1,283
-----------------	----	-----	----	-----	----	-------

Al 30 de septiembre de 2012

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

---

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 34 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Precio promedio\$	316\$	665\$	1,338
-------------------	-------	-------	-------

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 30 de septiembre de 2013:

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social

Vivienda mediaVivienda media alta y residencialActividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	201,232\$	74,510\$	64,245\$	1,454,835\$	1,794,822
Utilidad bruta	36,839	13,537	16,495	441,619	508,490
Depreciación y amortización	15,538	5,753	4,960	116,714	142,965
Pérdida de operación(	85,668)	( 31,823)	( 22,616)	( 467,200)	( 607,307)

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social

Vivienda mediaVivienda media alta y residencialActividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	6,841,007\$	3,144,727\$	963,342 \$	1,963,310\$	12,912,386
Utilidad bruta	1,767,565	964,119	302,830	631,100	3,665,614
Depreciación y amortización	201,767	92,750	28,413	57,905	380,835
Utilidad de operación	1,134,338	673,032	213,660	449,369	2,470,399

Al 30 de septiembre de 2012

Vivienda de interés social

Vivienda mediaVivienda media alta y residencialActividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	5,201,431\$	2,524,967\$	752,356\$	1,551,751\$	10,030,505
Utilidad bruta	1,330,607	761,397	231,734	486,328	2,810,066
Depreciación y amortización	66,336	32,202	9,595	19,791	127,924
Utilidad de operación	844,302	525,327	161,393	341,248	1,872,270

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y operativo fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La utilidad bruta y la pérdida de operación no incluyen los efectos del deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepciones derivadas de la situación actual de la industria.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

**16. Partidas excepcionales**

El rubro de partidas excepcionales incluye ingresos y gastos, que a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la

# BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 35 / 37

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de ingresos y gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2013

Costo de ventas:

Deterioro del valor de inventarios (i)\$ 18,646,700  
Disposición de inversiones en proyectos  
futuros (ii)859,362

Gastos generales y de administración:

Estimación para cuentas incobrables (iii)3,843,908  
Deterioro de activos428,466  
Gastos de reorganización y disposición (iv)169,689

(i) Dadas las condiciones de deterioro de la industria de la vivienda al 30 de septiembre de 2013 la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resulto ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) La crisis del sector vivienda provoco que la empresa cancelara de forma permanente inversiones en futuros desarrollos y proyectos que había realizado en periodos anteriores, que de acuerdo a los nuevos presupuestos de operación y venta no era factible continuar con su prospectación.

(iii) Derivado de la crisis del sector vivienda que afecta a todos los involucrados en dicho sector, la compañía decidió reconocer una estimación para cuentas de cobro dudoso asociada a los saldos de sus clientes corporativos.

(iv) Como consecuencia del deterioro financiero del sector vivienda la empresa se vio obligada a cancelarlas inversiones iniciales efectuadas para la adquisición de terrenos que se pretendía desarrollar a futuro, sin embargo los cambios en el modelo de negocio de la industria hicieron poco rentable el concretar acuerdos formales para adquirir tierras en ubicaciones fuera de los limites de las ciudades.

## 17. Hechos Posteriores

Durante el mes de septiembre de 2013 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) inició dos visitas de inspección, las cuales concluyeron el 11 de septiembre de 2013 y el 11 de abril de 2014, respectivamente, sin que a la fecha dicha autoridad se haya pronunciado al respecto.

El 25 de octubre de 2013, la Compañía anunció que diferiría la publicación de sus resultados del segundo y tercer trimestres de 2013, debido a que continuaba revisando de forma detallada el valor de sus activos y adicionalmente porque su plan de negocio estaba siendo revisado por sus acreedores financieros y bursátiles.

El 30 de diciembre de 2013, la Compañía celebró convenio transaccional de ejecución de hipotecas con HSBC México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/262757 quien en este convenio figura como acreedor hipotecario y por otra parte, la Sociedad

---

---

Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) en su carácter de fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). En virtud de este convenio la Compañía transmitió la propiedad de los inmuebles que garantizaban los créditos hipotecarios originalmente otorgados. Una vez efectuada tal ejecución de hipotecas la Compañía sigue adeudando a la acreedora hipotecaria \$ 136,979.

#### 18. Liquidez

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación el 1 de julio de 2013, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la empresa se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la empresa fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2013.

Los factores indicados anteriormente tuvieron un impacto significativo en la Compañía, lo cual provocó incumplimientos en el pago de ciertos créditos bancarios, instrumentos de deuda emitidos entre el gran público inversionista, deudas relacionadas con la terminación anticipada de contratos de derivados y en general pagos a proveedores y acreedores diversos.

Debido a lo anterior, algunas instituciones financieras acreedoras han demandado a la Compañía en México y Estados Unidos de América, sin embargo en opinión de los abogados y de la Administración, tanto en México como en Estados Unidos de América, existen elementos serios y argumentos sólidos que serán expuestos por los abogados de la Compañía en los plazos legales establecidos por las leyes respectivas a fin de defender su posición.

La Compañía en conjunto con sus asesores legales y financieros ha efectuado un análisis profundo de su situación actual y su reciente evolución, tanto desde el punto de vista financiero como operativo. Este análisis ha tenido como principal objetivo el determinar las causas que han llevado a la Compañía a su actual situación, así como entender las fuentes de generación y uso de flujos de efectivo.

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

El plan de negocio de la Compañía, desarrollado por la administración de la empresa con apoyo de sus asesores financieros y jurídicos, actualmente está siendo revisado por los diferentes representantes de sus acreedores financieros, nacionales y extranjeros, a fin de determinar su viabilidad. Este plan de negocio será la base para convenir una adecuada reestructura financiera para la empresa, que incluya plazos de pago y tasas de interés alineados a dicho plan; lo mismo que las condiciones bajo las cuales serán proporcionados recursos para su operación.

---

El plan de negocio incluye un presupuesto de tesorería que ofrece visibilidad sobre los flujos de efectivo en el corto y mediano plazo lo cual permite evaluar la capacidad de la Compañía de atender sus actuales compromisos, tanto con acreedores comerciales, como con instituciones financieras y otro tipo de acreedores. Adicionalmente el plan de negocio establece una estrategia financiera que permite conocer los excedentes y necesidades de flujos de efectivo de la entidad a fin de monitorear constantemente el repago de las deudas contraídas.

Una vez concluida la revisión y aceptación del plan de negocio por parte de los diversos acreedores de la empresa, se definirá la mejor estrategia a fin de lograr su implementación y asegurar su futuro.

#### 19. Reestructura financiera

La Compañía en conjunto con sus asesores legales y financieros ha efectuado un análisis profundo de su situación actual y su reciente evolución, tanto desde el punto de vista financiero como operativo. Este análisis ha tenido como principal objetivo el determinar las causas que han llevado a la Compañía a su actual situación, así como entender las fuentes de generación y uso de flujos de efectivo.

Este análisis ha permitido desarrollar un plan de negocio pormenorizado que incluye la situación actual de la empresa, así como una serie de proyecciones a corto y largo plazo que reflejan la evolución prevista de la Compañía. La base para realizar las proyecciones ha sido la reflexión del actual modelo de negocio, lo cual ha permitido la introducción de mejoras operativas, redefiniciones de ciertos aspectos del negocio y de líneas de actividad alternativa.

A partir del plan de negocio se preparará un presupuesto de tesorería que ofrezca visibilidad sobre los flujos de efectivo en el corto y mediano plazo. Lo anterior permitirá evaluar la capacidad de la Compañía de atender sus actuales compromisos, tanto con acreedores comerciales, como con instituciones financieras y otro tipo de acreedores.

Adicionalmente el plan de negocio establecerá una estrategia financiera que permita conocer los excedentes y necesidades de flujos de efectivo de la entidad a fin de monitorear constantemente el repago de las deudas contraídas.

Una vez concluido el plan de negocio, este será discutido con los acreedores de la Compañía a fin de informarles sobre las acciones que será necesario tomar a fin de asegurar la viabilidad de la entidad y el cumplimiento de las obligaciones con los mismos.

---



**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **03** AÑO **2013**

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

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS  
CONJUNTOS  
(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN F/741723		0	0	0	599,767
<b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>				0	599,767

**OBSERVACIONES**

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.**  
**DE C.V.**

TRIMESTRE **03** AÑO **2013**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>BANCARIOS</b>																
<b>COMERCIO EXTERIOR</b>																
<b>CON GARANTÍA</b>																
BANAMEX	NO	16/12/2009	16/12/2013	TIIE 28 + 4.75	0	320,043	0	0	0	0						
BANORTE	NO	17/11/2011	17/11/2013	TIIE 28 + 3.50	0	44,475	0	0	0	0						
BANORTE	NO	30/11/2011	30/11/2013	TIIE 28 + 3.50	0	56,899	0	0	0	0						
BANORTE	NO	07/12/2011	07/12/2013	TIIE 28 + 3.50	0	8,973	0	0	0	0						
BANORTE	NO	01/12/2011	01/12/2013	TIIE 28 + 3.50	0	154,806	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	26/12/2012	13/06/2013	TIIE 28 + 3.80	0	89,565	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	19/12/2011	19/12/2013	TIIE 28 + 3.80	0	8,445	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	12/12/2011	12/12/2013	TIIE 28 + 3.80	0	11,973	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	22/12/2011	23/12/2013	TIIE 28 + 3.80	0	2,172	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	27/04/2012	27/04/2014	TIIE 28 + 3.80	0	28,839	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	09/08/2012	09/08/2015	TIIE 28 + 3.80	0	74,487	0	0	0	0						
BANREGIO	NO	10/05/2013	09/05/2017	8.00	0	101,423	0	0	0	0						
HSBC	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 7.00	0	770,299	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	15/11/2012	15/11/2014	TIIE 28 + 3.80	0	26,604	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	24/10/2012	24/10/2014	TIIE 28 + 3.80	0	8,081	0	0	0	0						
HSBC F/262757	NO	31/10/2012	31/10/2027	7.00	0	458,757	0	0	0	0						
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR + 5.50							0	650,595	0	0	0	0
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR							0	260,238	0	0	0	0
<b>BANCA COMERCIAL</b>																
BANORTE	NO	22/03/2013	20/06/2013	TIIE 28 + 3.60	0	300,000	0	0	0	0						
BAJO	NO	22/03/2013	05/04/2013	TIIE 28 + 4.50	0	75,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	12/04/2013	26/04/2013	9.52	0	120,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 4.50	0	153,512	0	0	0	0						
MONEX	NO	30/01/2013	30/04/2013	TIIE 91 + 5.00	0	60,000	0	0	0	0						
HSBC	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 7.00	0	815,000	0	0	0	0						
BANORTE	NO	30/01/2013	29/03/2013	TIIE 28 + 4.50	0	350,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	25/03/2013	22/04/2013	9.51	0	78,047	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	14/03/2013	11/04/2013	9.52	0	100,000	0	0	0	0						
BANORTE	NO	22/03/2013	20/06/2013	8.33	0	400,000	0	0	0	0						
BCI	SI	01/09/2010	13/09/2013	LIBOR + 4.00							0	86,746	0	0	0	0
<b>OTROS</b>																
PROVISIÓN DE INTERESES	NO			0.00	0	1,369,381	0	0	0	0						

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.**  
**DE C.V.**

TRIMESTRE **03** AÑO **2013**

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/10/2013	10.65							0	715,655	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/02/2014	10.65							0	650,595	0	0	0	0
<b>TOTAL BANCARIOS</b>					<b>0</b>	<b>5,986,781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,363,829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2013

CLAVE DE COTIZACIÓN URBI  
URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.  
DE C.V.

**DESGLOSE DE CRÉDITOS**  
(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO**  
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>BURSÁTILES</b>																
<b>LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)</b>																
<b>QUIROGRAFARIOS</b>																
CERTIFICADO BURSÁTIL	NO	13/12/2011	09/12/2014	TIIE 28 + 4.00	0	600,000	0	0	0	0						
SENIOR GUARANTEED NOTES 2016	SI	19/04/2006	19/04/2016	8.50							0	1,951,785	0	0	0	0
SENIOR GUARANTEED NOTES 2020	SI	19/01/2010	21/01/2020	9.50							0	3,903,570	0	0	0	0
SENIOR GUARANTEED NOTES 2022	SI	03/02/2012	03/02/2022	9.75							0	6,505,950	0	0	0	0
<b>CON GARANTÍA</b>																
<b>COLOCACIONES PRIVADAS</b>																
<b>QUIROGRAFARIOS</b>																
<b>CON GARANTÍA</b>																
<b>TOTAL BURSÁTILES</b>					<b>0</b>	<b>600,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,361,305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 03 AÑO 2013

CLAVE DE COTIZACIÓN URBI  
URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.  
DE C.V.

DESGLOSE DE CRÉDITOS  
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO  
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCITOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCITOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>															
SANTANDER	NO		30/11/2013	0	908,713	0	0	0	0						
CREDIT SUISSE	SI		08/03/2013							0	142,285	0	0	0	0
BARCLAYS	SI		12/02/2013							0	150,746	0	0	0	0
MORGAN STANLEY	SI		31/12/2013							0	96,109	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK	SI		18/04/2013							0	736,248	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>				0	908,713	0	0	0	0	0	1,125,388	0	0	0	0
<b>PROVEEDORES</b>															
VARIOS	NO			0	4,463,161										
VARIOS	NO									0	88,581				
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>				0	4,463,161					0	88,581				
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>															
VARIOS	NO			0	1,915,268	0	0	0	4,128						
VARIOS	NO									0	790,918	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>				0	1,915,268	0	0	0	4,128	0	790,918	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>				0	13,873,923	0	0	0	4,128	0	16,730,021	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.**  
**DE C.V.**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

**POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA**

**CONSOLIDADO**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
<b>ACTIVO MONETARIO</b>	21,470	279,365	0	0	279,365
CIRCULANTE	21,470	279,365	0	0	279,365
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>PASIVO</b>	1,285,748	16,730,021	0	0	16,730,021
CIRCULANTE	1,285,748	16,730,021	0	0	16,730,021
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>SALDO NETO</b>	<b>-1,264,278</b>	<b>-16,450,656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-16,450,656</b>

**OBSERVACIONES**

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$13.0119 MXP/USD.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**INSTRUMENTOS DE DEUDA**

PAGINA 1 / 2

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

**LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION  
Y/O TITULO**

---

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2013**

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

**INSTRUMENTOS DE DEUDA**

PAGINA **2 / 2**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

**SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS**

---



BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **03** AÑO **2013**

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

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR PRODUCTO**  
**INGRESOS TOTALES**  
**(MILES DE PESOS)**

CONSOLIDADO

Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
<b>INGRESOS NACIONALES</b>					
VIS	704	201,232	0		
VMB	152	74,510	0		
VMA Y R	47	64,245	0		
ACT. REL. VIVIENDA	0	1,454,835	0		
<b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>					
<b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>903</b>	<b>1,794,822</b>			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**  
**URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B.**  
**DE C.V.**

TRIMESTRE **03** AÑO **2013**

**INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL**  
**PAGADO**  
**CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES**

**CONSOLIDADO**

Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
UNICA	0.00000	0	976,445,286	0	976,445,286	0	37,127	0
<b>TOTAL</b>			976,445,286	0	976,445,286	0	37,127	0

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA  
 FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

976,445,286

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2013**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Al 30 de septiembre de 2013 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

---