

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

**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>21,972,731</b>	<b>23,637,150</b>
<b>11000000</b>	<b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>	<b>8,277,380</b>	<b>9,442,474</b>
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	17,256	59,746
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)	3,061,528	3,578,351
11030010	CLIENTES	5,207,927	6,447,413
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-2,146,399	-2,869,062
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,542,802	1,301,945
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,542,802	1,301,945
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	3,105,216	3,970,792
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	550,578	531,640
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	550,578	531,640
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
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>13,695,351</b>	<b>14,194,676</b>
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	11,602	22,891
12020000	INVERSIONES	13,271,280	13,656,775
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	912,754	900,217
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	12,358,526	12,756,558
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	374,673	460,074
12030010	INMUEBLES	90,969	120,046
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	1,026,111	1,061,772
12030030	OTROS EQUIPOS	554,825	652,438
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1,297,232	-1,374,182
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25,447	25,447
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	12,349	29,489
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	12,349	29,489
<b>20000000</b>	<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>38,360,082</b>	<b>36,802,396</b>
<b>21000000</b>	<b>PASIVOS CIRCULANTES</b>	<b>36,607,322</b>	<b>34,620,429</b>
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	10,152,242	8,552,998
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	13,381,395	13,022,675
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	2,795,328	2,628,448
21040000	PROVEEDORES	4,235,571	4,413,513
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	180,881	163,191
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	28,810	38,132
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	152,071	125,059
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	5,861,905	5,839,604

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

**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	2,725,046	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	3,136,859	5,839,604
<b>22000000</b>	<b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>1,752,760</b>	<b>2,181,967</b>
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1,749,308	2,178,515
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	3,452	3,452
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	3,452	3,452
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	0
<b>30000000</b>	<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>-16,387,351</b>	<b>-13,165,246</b>
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-16,387,351	-13,165,246
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)	-21,406,617	-18,184,512
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-18,184,512	13,103,021
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	-3,222,105	-31,287,533
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
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	0
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: **2014**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2013

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

**(MILES DE PESOS)**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	17,214,626	16,689,148
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
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 (*)	36	40
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	910	1,110
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	976,445,286	976,445,286
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	10,961	9,456
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: **2014**

**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 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
<b>40010000</b>	<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>609,326</b>	<b>425,704</b>	<b>1,794,822</b>	<b>891,956</b>
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	609,326	425,704	1,794,822	891,956
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>891,176</b>	<b>539,031</b>	<b>20,792,394</b>	<b>583,925</b>
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	-281,850	-113,327	-18,997,572	308,031
<b>40030000</b>	<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>1,091,059</b>	<b>212,254</b>	<b>5,375,178</b>	<b>225,387</b>
<b>40040000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>	<b>-1,372,909</b>	<b>-325,581</b>	<b>-24,372,750</b>	<b>82,644</b>
<b>40050000</b>	<b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>	<b>81,439</b>	<b>126,038</b>	<b>-182,682</b>	<b>-25,941</b>
<b>40060000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>	<b>-1,291,470</b>	<b>-199,543</b>	<b>-24,555,432</b>	<b>56,703</b>
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	9,623	509	308,298	18,329
40070010	INTERESES GANADOS	9,623	509	308,298	1,371
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	16,958
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	2,370,169	1,154,258	3,347,080	242,997
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	1,881,390	614,914	1,768,386	242,997
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	488,779	539,344	111,736	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	1,466,958	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
<b>40090000</b>	<b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>	<b>-2,360,546</b>	<b>-1,153,749</b>	<b>-3,038,782</b>	<b>-224,668</b>
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	704	0	0	0
<b>40110000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>-3,651,312</b>	<b>-1,353,292</b>	<b>-27,594,214</b>	<b>-167,965</b>
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-429,207	-90,360	-1,608,023	-2,274
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	66,024	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-429,207	-90,360	-1,674,047	-2,274
<b>40130000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>	<b>-3,222,105</b>	<b>-1,262,932</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</b>
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
<b>40150000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>-3,222,105</b>	<b>-1,262,932</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</b>
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-3,222,105	-1,262,932	-25,986,191	-165,691
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	-3.30	-1.29	-26.61	-0.17
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: **2014**

**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 2014 Y 2013

**(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>-3,222,105</b>	<b>-1,262,932</b>	<b>-25,986,191</b>	<b>-165,691</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 SUBSECUEMENTE 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	0	0	443,666	0
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>0</b>	<b>0</b>	<b>443,666</b>	<b>0</b>
<b>40300000</b>	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>	<b>-3,222,105</b>	<b>-1,262,932</b>	<b>-25,542,525</b>	<b>-165,691</b>
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-3,222,105	-1,262,932	-25,542,525	-165,691

# 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: **2014**

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	53,435	15,853	164,089	19,499

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03**

AÑO: **2014**

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

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	790,094	4,676,703
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	-2,656,486	-24,756,185
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	-8,523,447	-26,140,339
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	-8,523,447	-26,140,339
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	423,694	417,000

(\*) 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.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL  
CONTABLE  
(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2014

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 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
<b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-18,184,512	0	-13,165,246	0	-13,165,246
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	-3,222,105	0	-3,222,105	0	-3,222,105
<b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2014</b>	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-21,406,617	0	-16,387,351	0	-16,387,351



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

**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  
2014 Y 2013

**(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>-3,651,312</b>	<b>-27,594,214</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	75,074	290,986
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	53,435	164,089
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	31,966	7,431
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	428,004
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-704	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-9,623	-308,298
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	-240
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,370,169	497,547
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	1,881,390	1,747,262
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	488,779	111,736
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	-1,361,451
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
<b>50050000</b>	<b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>-1,206,069</b>	<b>-26,805,681</b>
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	1,153,956	23,880,457
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	499,308	10,371,847
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	1,125,109	15,277,093
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-254,041	169,050
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-250,069	-2,371,575
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	17,691	434,042
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	15,958	0
<b>50070000</b>	<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-52,113</b>	<b>-2,925,224</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	410	-110,513
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	-123,858
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	410	13,345
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	9,213	742,646
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	1,805,946
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
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	0	-1,358,253
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	9,213	294,953

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

**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  
2014 Y 2013

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-42,490	-2,293,091
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	59,746	2,476,689
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	17,256	183,598

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2014

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 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

Informe del Director III Trimestre de 2014

Durante el tercer trimestre de 2014 la empresa continuó su proceso de reestructura, así como la ejecución de su programa de mantenimiento de la operación, obteniendo ingresos por MX\$ 425.7 millones. La mezcla de ingresos fue la siguiente: ingresos de vivienda de Interés Social (VIS) de MX\$ 44.3 millones; ingresos de vivienda media baja (VMB) de MX\$ 15.4 millones, ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) de MX\$ 1.9 millones, así como ingresos de MX\$ 364.0 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).

Eventos y operaciones relevantes de la Empresa en este período:

1. El 8 de julio de 2014, la empresa dio a conocer la incorporación de Román Álvarez Varea como Director de Reestructura Financiera, quien tendrá como principal objetivo el alcanzar una solución equitativa y satisfactoria con los acreedores de la empresa.

2. El 15 de julio de 2014, la empresa fue notificada a través del Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles (clave de pizarra "URBI 11"), sobre el vencimiento anticipado de dichos títulos y, en consecuencia, la exigibilidad inmediata de todas las cantidades adeudadas conforme a los mismos, incluyendo, sin limitar, el saldo principal insoluto y los intereses devengados y no pagados a la fecha. Como consecuencia de dicho vencimiento anticipado, la empresa fue requerida al pago inmediato de un monto aproximado de MX\$ 662.0 millones, que incluye el principal insoluto e intereses ordinarios devengados no pagados. Asimismo, la empresa fue informada que en caso de falta de pago inmediato del principal, se devengarán intereses moratorios conforme al Título que ampara dicha emisión.

3. El 25 de septiembre de 2014, la empresa fue notificada por uno de los fondos en administración de Blue Bay, sobre el vencimiento anticipado de la emisión de bonos denominada Senior Guaranteed Notes con vencimiento en 2020, en consecuencia la exigibilidad inmediata de todas las cantidades adeudadas conforme a los mismos, incluyendo, sin limitar, el saldo principal insoluto y los intereses devengados y no pagados a la fecha. Como consecuencia de dicho vencimiento anticipado, la empresa fue requerida al pago inmediato de un monto aproximado de US\$ 348.0 millones, que incluye el principal insoluto e intereses ordinarios devengados no pagados. Asimismo, la empresa fue informada que en caso de falta de pago inmediato del principal, se devengarían intereses moratorios conforme al Título que ampara dicha emisión.

4. El 25 de septiembre de 2014, la empresa fue notificada por uno de los fondos en administración de PIMCO, sobre el vencimiento anticipado de la emisión de bonos denominada Senior Guaranteed Notes con vencimiento en 2022, en consecuencia la exigibilidad inmediata de todas las cantidades adeudadas conforme a los mismos, incluyendo, sin limitar, el saldo principal insoluto y los intereses devengados y no pagados a la fecha. Como consecuencia de dicho vencimiento anticipado, la empresa fue requerida al pago inmediato de un monto aproximado de US\$ 580.0 millones, que incluye el principal insoluto e intereses ordinarios devengados no pagados. Asimismo, la empresa fue informada que en caso de falta de pago inmediato del principal, se devengarían intereses moratorios conforme al Título que ampara dicha emisión.

5. El 26 de septiembre de 2014, la empresa fue notificada por uno de los fondos en administración de PIMCO, sobre el vencimiento anticipado de la emisión de bonos denominada Senior Guaranteed Notes con vencimiento en 2016, en consecuencia la exigibilidad inmediata de todas las cantidades adeudadas conforme a los mismos,

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

**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 **2 / 2**

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

incluyendo, sin limitar, el saldo principal insoluto y los intereses devengados y no pagados a la fecha. Como consecuencia de dicho vencimiento anticipado, la empresa fue requerida al pago inmediato de un monto aproximado de US\$ 175.0 millones, que incluye el principal insoluto e intereses ordinarios devengados no pagados. Asimismo, la empresa fue informada que en caso de falta de pago inmediato del principal, se devengarían intereses moratorios conforme al Título que ampara dicha emisión.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 26

**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 2014 y 31 de diciembre de 2013

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

## 1. Información Corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la "Compañía") fue constituida el 24 de noviembre de 1981 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, la 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 27 de octubre de 2014, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones.

## 2. Eventos relevantes

### 2.1 Suspensión de publicación de información financiera

El 25 de febrero de 2014, la Compañía dio a conocer el diferimiento de la publicación de sus resultados del segundo, tercero y cuarto trimestres de 2013 debido a que continuaba revisando a detalle el valor de sus activos en el contexto de la situación del sector vivienda y de su proceso de reestructuración financiera. De igual forma, el 29 de abril de 2014 la Compañía confirmó que no presentaría su reporte anual del ejercicio social de 2013 ni los resultados del segundo, tercero y cuarto trimestre de ese año debido a que la información financiera de dichos periodos estaba siendo revisada a fin de determinar su razonabilidad.

### 2.2 Acuerdos y convenios

A continuación se enuncian los principales acuerdos alcanzados por la Compañía con

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

algunos de sus acreedores como parte del proceso de reestructura:

El 9 de abril de 2014, la Compañía fue notificada por parte de Banco Nacional de México, S.A., (Banamex) de la ejecución de las garantías otorgadas para asegurar el pago de la deuda con esta institución financiera que al 30 de septiembre de 2014 ascendió a \$ 362,895, incluyendo intereses. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos Banamex está en proceso de ejecutar garantías hipotecarias suficientes para cubrir la deuda indicada anteriormente, tan pronto concluya este proceso los estados financieros mostrarán una disminución de la deuda con esta institución financiera.

El 16 de mayo de 2014, la Compañía suscribió un sumario de términos y condiciones con Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero. En este sumario se establece el compromiso por parte de la Compañía de realizar el pago del adeudo mediante la venta de los bienes otorgados a través del fideicomiso de garantía previamente constituido para tal propósito u otorgarlos en dación en pago obteniendo un excedente de liquidez por la realización de los activos a valor de mercado. El sumario establecía un plazo de treinta días a fin de llevar a cabo cualquiera de las dos opciones. A la fecha de emisión del presente estado financiero la Compañía y Banregio llegaron al acuerdo de ejecutar la dación en pago estipulada en el sumario de términos y condiciones, de igual forma celebraron un contrato de opción de compra por los inmuebles otorgados en dación en pago hasta por un año.

El 26 de junio de 2014, la Compañía adquirió los derechos de cobro asociados a los activos que había cedido en factoraje a Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR, finiquitando con ello la totalidad del adeudo que se tenía con esta entidad. Esta transacción consistió en el intercambio de activos por un monto de \$ 154,699, a fin de finiquitar dicho adeudo.

## 2.3 Otros eventos relevantes

En marzo de 2014, la Compañía decidió disolver el Comité de Planeación y Finanzas y fusionar en un solo comité las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, para quedar integrado por los actuales miembros del Comité de Auditoría. Con estos cambios la Compañía pretende agilizar el funcionamiento de sus órganos de administración en el marco de su reestructura financiera.

El 8 de julio de 2014, la Compañía dio a conocer la incorporación de Roman Alvarez Varea como Director de Reestructura Financiera, quien tendrá como principal objetivo el alcanzar una solución equitativa y satisfactoria con los acreedores de la Compañía.

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

### 3.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles). 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 ingles), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en ingles).

Los estados financieros consolidados condensados no auditados por el periodo de nueve

---

---

meses terminados el 30 de septiembre de 2014 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, Información Financiera a Fechas Intermedias. Estos estados financieros consolidados condensados no auditados no incluyen toda 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 2013.

Los estados financieros consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados y propiedades, planta y equipo, que han sido medidos a su valor razonable. Los importes en libros de los pasivos reconocidos que han sido designados como partidas cubiertas en coberturas de valor razonable, que de otro modo se hubieran contabilizado por su costo amortizado, se han ajustado para registrar los cambios en los valores razonables atribuibles a los riesgos que se cubren en las relaciones de cobertura eficaces.

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

### 3.2 Negocio en marcha

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

En los últimos años la Compañía ha logrado manejar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la nueva política de vivienda que (i) fomenta la edificación vertical, la cual requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) define los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor será el subsidio que puedan recibir, (iii) incentiva la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsa el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no sean propiedad de INFONAVIT. Los anteriores cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la entidad y su rendimiento financiero se vieran afectados, provocando flujos de efectivo negativos y el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La Compañía ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos años, lo cual es atribuible principalmente a sus operaciones, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a cargos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que han ocurrido en la industria de la vivienda desde el año 2011.

La situación económica de la industria y en particular de la empresa creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrán las viviendas construidas por la empresa y sobre todo la habilidad que tendrá de obtener recursos para financiar sus operaciones.

---

---

En consideración a lo anterior desde finales del año 2012, la Compañía, con apoyo de sus asesores legales y financieros, comenzó a desarrollar un plan de negocio viable y acorde a las nuevas condiciones de la industria, el cual es la base para su plan de reestructura financiera. El plan de reestructura fue elaborado como resultado de una serie de revisiones hechas por los asesores y la Compañía e incluye la ejecución de diversas actividades como 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 para obtener su apoyo. Este plan tendrá como objetivo fundamental construir una estructura de capital que refleje la capacidad de pago de la Compañía y una dilución mínima de los accionistas.

Con base en el análisis del plan de negocio y de reestructura, la dirección de la Compañía ha confirmado los requerimientos futuros de flujos de efectivo y las fuentes de recursos, concluyendo que estas últimas son suficientes para cubrir las necesidades de uso de recursos.

Después de haber concluido su evaluación del plan de negocios, de reestructura, del avance de sus negociaciones con sus acreedores financieros y de operación, de realizar una serie de cuestionamientos a los diversos involucrados en la preparación del plan de negocios y de reestructura, la dirección de la Compañía considera que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados no auditados existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro una vez concluida su reestructura financiera, razón por la cual adopto el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos.

### 3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados no auditados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y los de sus subsidiarias, en las que tiene control. El control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su inversión en una entidad (participada) y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre la participada.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía obtiene el control sobre ésta y cesa cuando la Compañía pierde el control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de la entidad adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar a la subsidiaria.

Los estados financieros 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.

Al 30 de septiembre de 2014, no existieron cambios en las subsidiarias de la Compañía, respecto de aquellas reveladas al 31 de diciembre de 2013.

### 3.4 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.

---



---

### 3.5 Estados consolidados condensados no auditados de resultados integrales

La compañía optó por presentar el estado consolidado condensado no auditado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado condensado no auditado de resultados integrales, el cual se preparó en base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, Presentación de estados financieros y a la práctica de la industria, se han incluido renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

### 4. Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados no auditados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados no auditados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2014 o con posterioridad a esta fecha. A continuación se muestra un resumen de las características de tales pronunciamientos contables:

#### NIIF 9, Instrumentos financieros

NIIF 9, tal como se emitió, refleja la primera fase del trabajo del IASB sobre la sustitución de la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros definidos en la NIC 39. La norma comenzaba su vigencia para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 emitidas en diciembre de 2011, pospusieron la fecha de vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En fases posteriores, el IASB revisará lo relativo a la contabilidad de cobertura y el deterioro de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero no tendrá un impacto en la valoración y clasificación de sus pasivos financieros. La Compañía cuantificará el efecto en conjunto con las otras fases, cuando se emita la norma final que incluye todas las fases.

#### NIC 32, Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32

Estas enmiendas aclaran el significado de "derecho legalmente exigible para compensar" y los criterios de los mecanismos de liquidación no simultánea de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Estas son modificaciones efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. La Compañía está en proceso de cuantificar el impacto de estas enmiendas.

#### Interpretación CINIIF 21, Gravámenes

La interpretación a la NIIF 21 aclara que una entidad debe reconocer un pasivo por un impuesto cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, ocurra. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo se debe anticipar antes de que un umbral mínimo sea alcanzado. La Interpretación a las NIIF 21 estará vigente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014. La Compañía todavía tiene que cuantificar el impacto de esta norma en sus estados financieros.

---

---

NIC 39, Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura -  
Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones brindan la posibilidad de suspender la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios. Estas enmiendas estarán vigentes para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. La Compañía no posee derivados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados no auditados.

NIC 36, Información a revelar del importe recuperable de los activos no financieros -  
Modificaciones a la NIC 36, Deterioro del valor de los activos

Estas enmiendas requieren la revelación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo para los que una pérdida por deterioro ha sido reconocida o para una reversión en el periodo. Las enmiendas estarán vigentes retroactivamente para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. La Compañía está en proceso de determinar el impacto que tendrá la presente modificación en su situación financiera.

#### 5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros consolidados condensados no auditados requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha del estado financiero que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen en los siguientes párrafos. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados condensados no auditados son preparados. Las circunstancias existentes y los supuestos sobre el desarrollo futuro, pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que están fuera de control de la Compañía. Dichos cambios se reconocen en el periodo en que ocurre el cambio y periodos futuros, si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Servicios de construcción. Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a; la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, el riesgo

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

de crédito del cliente derivado de su situación financiera y retrasos considerables en la cobranza de acuerdo a los términos de crédito pactados.

- Recuperabilidad de los inventarios. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza corriente o no corriente basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción.

- Método de participación en inversión: La Compañía tiene una participación en el fideicomiso número F/741723, que durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 y el año terminado al 31 de diciembre de 2013, se cree que tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el patrimonio de dicho fideicomiso.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas.

- Vida depreciable de los saldos de propiedades, planta y equipo. La Compañía revisa la vida útil estimada, así como los valores residuales de propiedades, planta y equipo al final de cada periodo anual. Con base en el análisis detallado de la administración realiza modificaciones de la vida útil de ciertos activos de propiedades, planta y equipo. El grado de incertidumbre de las estimaciones de las vidas útiles está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos por los volúmenes de construcción y desarrollo tecnológico.

- Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 16 g).

- Valor razonable de instrumentos financieros.

- Los estados financieros consolidados condensados no auditados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a las Notas 3.2 y 21 para mayor discusión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2014, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Efectivo	\$ 15,047	\$ 27,414
Equivalentes de efectivo	2,209,323,332	17,256,597,746
Efectivo restringido	( 6,295	( 10,961) ( 9,456)
\$	\$ 50,290	

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, el efectivo restringido se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

legales iniciados por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Cientes corporativos\$	4,263,792 \$ 5,484,123
Partes relacionadas (Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723)	
684,579	
684,447	
Otros clientes	271,158301,734
5,219,5296,470,304	
Estimación para cuentas de cobro dudoso	( 2,146,399) ( 2,869,062)
3,073,1303,601,242	
Cientes a largo plazo	( 11,602) ( 22,891)
\$ 3,061,528 \$ 3,578,351	

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 2014 y al 31 de diciembre 2013, es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Saldo inicial \$	2,869,062 \$ 1,133,220
Incremento con cargo a gastos	299,1533,932,191
Aplicaciones a la estimación	( 1,021,816) ( 2,196,349)
Saldo final \$	2,146,399 \$ 2,869,062

c) Las principales transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

2013	
Ingresos por construcción\$	18,066
Costos de construcción	15,311
Servicios administrativos proporcionados	4,994

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2014 no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Terrenos en proceso de desarrollo\$	11,095,963 \$ 12,295,539
Obras en proceso	4,279,6614,307,145
Materiales para construcción	56,77461,889
Casas para venta	31,34462,777

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 9 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

15,463,74216,727,350

Terrenos para desarrollos a largo plazo	(	12,358,526)	(	12,756,558)
\$	3,105,216	\$	3,970,792	

b) La Compañía realiza asociaciones con socios inmobiliarios a fin de realizar la construcción de desarrollos habitacionales en terrenos aportados por dichos socios. Debido a las características de estas asociaciones dichos inventarios han sido consolidados como parte de los inventarios de la entidad. Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha consolidado inventarios con tales características por un monto de \$ 394,685 y \$585,229, respectivamente.

c) Dada la crisis por la cual atraviesa la industria de la vivienda, durante 2013 la administración de la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. 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 mismos. El monto reconocido como deterioro de inventarios al 31 de diciembre de 2013 fue de \$ 18,646,700.

d) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en la Nota 10. Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 el valor contable de las garantías constituidas era de \$ 4,104,072 y \$4,311,741, respectivamente.

9. Propiedades, planta y equipo

a) El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013	
Terrenos y edificios	\$ 90,969	\$ 120,046
Maquinaria y equipo	1,026,111	1,061,772
Equipo de cómputo	554,825	652,438
	1,671,905	1,834,256
Menos:		
Depreciación acumulada	( 868,766)	( 945,716)
Deterioro	( 428,466)	( 428,466)
\$	374,673	\$ 460,074

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el equipo de cómputo incluye licencias para uso de software por \$ 249,669 y \$ 250,392, respectivamente.

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 fue de \$ 53,435 y \$ 223,220, respectivamente.

c) Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013	
Activos en arrendamiento financiero	\$ 1,089,047	\$ 1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento	( 428,466)	( 428,466)
Depreciación acumulada	( 640,915)	( 619,472)
\$	19,666	\$ 41,109

10. Deuda

Durante varios años la Compañía realizó diversas operaciones con instrumentos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

financieros derivados referidos principalmente al tipo de cambio y tasas de interés. Durante el periodo terminado el 31 de diciembre 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 2014 y 31 de diciembre de 2013, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento 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 2014 Al 31 de diciembre de 2013

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 interés fija anual de 9.75%, pagadero de forma semestral. A partir del 3 de agosto de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de US\$ 81.8 millones (equivalentes a \$ 1,100,433). Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos. \$

7,827,483\$	7,124,377
-------------	-----------

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. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 9.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 21 de julio de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de US\$ 49.0 millones (equivalentes a \$ 659,307). Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos. 4,695,537

4,281,137
-----------

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en abril de 2016. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 8.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 19 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de US\$ 25.4 millones (equivalentes a \$ 341,650). Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos. 2,359,765

2,167,101
-----------

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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 y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de US\$ 6.7 millones y US\$ 13.8 millones (equivalentes a \$89,781 y \$ 185,242), respectivamente.1,687,7041,518,001

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 2014 es de \$ 17,868 y \$ 233,940, respectivamente.1,301,8081,172,534

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 5.50% y LIBOR sin puntos adicionales, pagaderos semestralmente. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de US\$ 5.3 millones y US\$ 293 (equivalentes a \$ 70,897 y \$ 3,944), respectivamente. Este crédito está garantizado por los inventarios de la Compañía.1,016,627976,341

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 2014 es de \$ 6,617 y \$ 259,680, respectivamente.1,036,596891,702

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014, con una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 4.00%, 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 acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de \$ 66,354.666,354635,444

Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Al 30 de septiembre de 2014 no se generaron intereses.136,979  
136,979

Crédito con garantía hipotecaria, para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en diciembre de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.75%, pagadero mensualmente. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre 2014 es de \$4,552 y \$ 38,300, respectivamente.362,895334,989

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 9.52%, 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 2014 es de \$ 1,763 y \$ 78,568, respectivamente.378,378337,623

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 y moratorios

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de \$ 3,149 y \$ 28,625, respectivamente.  
284,742284,261

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 30 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de \$ 9,160 y \$9,194, respectivamente.233,405244,919

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 2014 es de \$997 y \$ 34,621, respectivamente.189,130172,107

Crédito con garantía hipotecaria 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 8.00%, pagadero trimestralmente.-106,697

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013, con tasa de interés LIBOR más 4.00%, pagadero trimestralmente. 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 2014 es de US\$ 152 y US\$ 597 (equivalentes a \$ 2,045 y \$ 8,031), respectivamente. 99,76991,386

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 2014 es de \$ 227 y \$17,596, respectivamente.92,823 84,534

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 2014 es de \$ 1,245 y \$21,448, respectivamente.82,692 72,053

Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en 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 el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 30 de septiembre de 2014 es de \$ 7,688 y \$258,263, respectivamente.  
1,080,950943,488

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.  
908,713908,713

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.761,268739,903

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 13 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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.155,869151,494

Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.147,121142,992

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.99,37596,586  
\$ 25,605,983\$ 23,615,361

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 2014, 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 para hacer frente a sus obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero. Al 31 de diciembre de 2013 el monto total de las transacciones realizadas a través de este programa era de \$ 608,781. Al 30 de septiembre de 2014, no ha habido cambio alguno en este programa.

Las deudas que tiene 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.

## Avales

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

### DeudaDeudorAval

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo por \$ 1,301,808. (1) (2), (3), (4), (5), (8), (9) y accionistas

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones. (1)  
(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,036,596, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Certificado Bursátil por \$ 666,354, con vencimiento en diciembre de 2014. (1)  
(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

Crédito con garantía hipotecaria por \$ 362,895, para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A. (2), (3) (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9)

Créditos quirografarios por \$ 378,378, para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. (2), (4) (1), (3) y accionistas

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 284,742. (3), (2) (1), (4), (5), (8), (9)

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 233,405. (2), (3), (4) (1)

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 189,130. (2) (1), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A. por \$ 92,823. (1) (2), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. por \$ 82,692. (2) (1), (3), (4), (5), (8), (9)

Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A. por \$ 100,623. (3) (1) y accionistas

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 37.7 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. (1)  
(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

- (1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (11) Fideicomiso AAA Urbi
- (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
- (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
- (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
- (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
- (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
- (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
- (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.
- (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (19) Finsete, S.A. de C.V.
- (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.

## 11. Arrendamientos financieros

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía posee contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo cuyos periodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento capitalizables se muestran a continuación:

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 15 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Al 30 de septiembre de 2014 Al 31 de diciembre de 2013

Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIE más 4.0%. \$ 311,036

\$ 252,366

Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIE más 3.2%. 214,468 180,197

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIE más 3.1%. 85,638 80,905

Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2018 a una tasa de interés de TIE más 4.1%. 83,610 55,397

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capital Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIE más 5.1%. 28,230 19,895

\$ 722,982 \$ 588,760

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados no auditados son exigibles la totalidad de los pasivos derivados de estos contratos ya que no se han honrado los pagos establecidos en los mismos, debido a los problemas de liquidez de la Compañía. En razón de lo anterior estos pasivos han sido clasificados en los estados financieros consolidados condensados no auditados como partidas corrientes.

## 12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014 Al 31 de diciembre de 2013

Proveedores de tierra (1) \$ 1,164,381 \$ 1,357,857

Proveedores para la construcción 716,479 750,863

Programas de cadenas productivas (2) 2,354,711 2,304,793

Líneas de crédito (3) 405,492 362,920

Anticipo de clientes 179,723 87,489

Impuesto al valor agregado no cobrado (4) 1,587,359 1,497,375

Acreedores diversos y gastos provisionados (5) 3,689,331 3,891,820

\$ 10,097,476 \$ 10,253,117

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

(2) La Compañía tenía establecidos mecanismos que permitían a sus proveedores y acreedores asegurar sus cobros, a través de varios programas de factoraje concertados con instituciones como Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), GE 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 e International Finance Corporation. 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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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 tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

(3) Líneas de crédito otorgadas a la Compañía para adquisición de equipo de cómputo y pago de licencias de software.

(4) Ésta partida representa el Impuesto al Valor Agregado trasladado que no ha sido cobrado en virtud de que sigue pendiente de recuperar la cuenta por cobrar que dio origen a dicho impuesto.

(5) Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, este rubro incluye una provisión para posturas fiscales inciertas por \$ 1,858,116 y \$ 1,696,677, respectivamente. Así mismo este rubro contiene una provisión para contingencias mercantiles y legales por \$ 436,419 y \$ 676,015, respectivamente.

## 13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 28,810	\$ 38,132
Impuesto al valor agregado	97611	
Contribuciones de seguridad social	56,984	52,642
Otros impuestos federales y estatales	94,111	72,406
\$	180,881	163,191

## 14. Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantía de un año por defectos de construcción. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de fabricación, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye, por un período de 10 años.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual les es reembolsado una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 17 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas de tipo laboral y mercantil, la Compañía considera que en caso de que estas demandas tengan una resolución desfavorable para la empresa su impacto no será significativo. Las demandas mercantiles y laborales cuentan con una provisión que cubre sustancialmente el monto de los reclamos efectuados por los exempleados de la empresa y ciertas reclamaciones mercantiles hasta por un monto de \$ 436,419.

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 2014 y al 31 de diciembre 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 periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 y en el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 octubre de 2014, Urbi y subsidiarias celebraron un convenio judicial con Fianzas Monterrey, S.A. por virtud del cual, entre otras cosas, ésta última liberó de embargo algunos bienes de las demandadas, subsistiendo otros como garantía de las obligaciones contraídas por éstas en términos y en cumplimiento de los convenios celebrados con dicha institución hasta por la cantidad de \$1,237 millones de pesos.

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 18 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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

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

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

•En junio de 2013, Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 106 millones de pesos más intereses moratorios.

•En noviembre de 2013, HSBC México, S.A. presentó varias demandas en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 1,098 millones de pesos más accesorios.

•En noviembre de 2013, CSI Leasing México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y subsidiarias al pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 3 millones de pesos más intereses moratorios.

En adición a los juicios y demandas mencionados con anterioridad, algunos proveedores y otras contrapartes contractuales de la Compañía han iniciado procedimientos judiciales en contra 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.

## 15. Capital contable

a) Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, 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 expresión de 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 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

c) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados condensados no auditados existe un déficit en el capital contable de \$ 16,387,351 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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 19 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

---

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 3.2 y 21).

## 16. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, de manera individual, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR) y al impuesto empresarial a tasa única (IETU). Estos impuestos no se determinan con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calculan individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

Durante el mes de octubre de 2013, las Cámaras de Senadores y de Diputados aprobaron la emisión de una nueva Ley del Impuesto sobre la Renta (nueva LISR) la cual entró en vigor el 1 de enero de 2014, abrogando la LISR publicada el 1 de enero de 2002 (anterior LISR). La nueva LISR recoge la esencia de la anterior LISR, sin embargo, realiza modificaciones importantes entre las cuales se destacan las siguientes:

- i) Elimina el régimen de consolidación fiscal y se crea un nuevo régimen opcional para grupos de sociedades.
- ii) Limita las deducciones en aportaciones a fondos de pensiones y salarios exentos, arrendamiento de automóviles, consumos en restaurantes, cuotas de seguridad social pagadas por cuenta de los empleados y elimina la deducción inmediata en activos fijos.
- iii) Elimina el régimen de Sociedades Inmobiliarias de Bienes Raíces (SIBRAS).
- iv) Modifica la mecánica para acumular los ingresos derivados de la enajenación a plaza y generaliza el procedimiento para determinar la ganancia en enajenación de acciones.
- v) Modifica el procedimiento para determinar la base gravable para la PTU, establece la mecánica para determinar el saldo inicial de la cuenta de capital de aportación y de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- vi) Elimina el sistema de costeo directo y el método de valuación de últimas entradas, primeras salidas.
- vii) Establece una tasa del ISR aplicable para 2014 y los siguientes ejercicios del 30%; a diferencia de la anterior que establecía una tasa del 30%, 29% y 28% para 2013, 2014 y 2015, respectivamente.
- viii) Se establece un impuesto adicional del 10% a los dividendos decretados sobre las utilidades generadas a partir de 2014 a los residentes en el extranjero y las personas físicas mexicanas, el cual se pagará mediante retención realizada por la persona moral que decreta el dividendo y tendrá el carácter de pago definitivo.

La Compañía ha determinado el saldo del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2014, considerando en su determinación la aplicación de estas nuevas disposiciones.

b) Durante el mes de octubre de 2013, las cámaras de Diputados y Senadores aprobaron la abrogación de la Ley del IETU publicada el 1 de octubre de 2007, por lo que, a partir de la entrada en vigor del Decreto aprobado en octubre de 2013, quedarán sin efecto las resoluciones y disposiciones administrativas de carácter general y las resoluciones a consultas, interpretaciones, autorizaciones o permisos otorgados a título particular, en materia del impuesto establecido en la Ley del IETU que se abroga.

c) Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014 Al 31 de diciembre de 2013

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 20 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Saldo al inicio del periodo\$	2,178,515	\$	2,601,949
Reconocido en resultados( 429,207) (	423,434)		
Saldo al final del periodo\$	1,749,308\$		2,178,515

d) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2014, 31 de diciembre de 2013 y 30 de septiembre de 2013, se integra como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014	Al 31 de diciembre de 2013	Al 30 de septiembre de 2013
Causado\$	-\$	26,925\$
Diferido( 429,207) (	423,434) (	1,674,047)
Provisión de posturas fiscales inciertas-	1,201,118-	
Total impuestos a la utilidad\$	( 429,207)\$	804,609\$
1,608,023)		

e) 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.

f) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un periodo de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2009 están sujetos a posibles revisiones.

g) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas recientemente, las cuales se reconocen como posturas fiscales inciertas para efectos de información financiera y se reservan completamente como parte del rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos costos y gastos relacionados a operaciones de la entidad. Al 31 de diciembre de 2013, las posturas fiscales inciertas ascienden a \$ 1,201,118 y forman parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerado un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales pendientes de aplicar.

A continuación se muestran los movimientos en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año

Saldo inicial			
Cargo al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos		
Saldo final			
2014\$	1,696,677-161,439\$	1,858,116	
2013\$	-1,201,118	495,559\$	1,696,677



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 21 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

## 17. Costo de ventas

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014 y 2013, la partida de costo de ventas se analiza como sigue:

20142013			
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$	596,290\$	2,145,694
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales			
294,886			
18,646,700			
\$	891,176\$	20,792,394	

## 18. 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 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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 22 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas2406819

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas81717859

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas70415247

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 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Precio promedio\$	277	\$	465\$
1,191			

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Precio promedio	\$ 281	\$	498	\$	1,403
-----------------	--------	----	-----	----	-------

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

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:

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 23 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Al 30 de septiembre de 2014

Vivienda de interés social

Vivienda media Vivienda media alta y residencial Actividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	66,412\$	31,604\$	22,634\$	488,676\$	609,326
Utilidad bruta	18,482	8,599	7,225 (	21,270)	13,036
Depreciación y amortización	5,824	2,772	1,985	42,854	53,435
Pérdida de operación(	26,737)	( 12,920)	( 8,186)	( 354,003)	( 401,846)

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social

Vivienda media Vivienda media alta y residencial Actividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	229,477 \$	88,723\$	82,802 \$	1,574,588\$	1,975,590
Utilidad bruta	40,875	16,379	19,798	463,351	540,403
Depreciación y amortización	534,348	62,068	23,997	22,396	425,887
Pérdida de operación (	105,155)	( 40,081)	( 32,894)	( 538,553)	( 716,683)

Al 30 de septiembre de 2013

Vivienda de interés social

Vivienda media Vivienda media alta y residencial Actividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas\$	201,232\$	74,510\$	64,245\$	1,492,835\$	1,832,822
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)

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.

**19. Partidas excepcionales**

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 24 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2014

Costo de ventas:

Disposición de inversiones en proyectos  
futuros (i) \$ 294,886

Gastos generales y de administración:

Estimación para cuentas incobrables (ii) 299,153  
Liquidaciones 58,614  
Honorarios 155,940

(i) La crisis del sector vivienda provocó 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.

(ii) 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.

## 20. Hechos Posteriores

A partir del primer trimestre de 2013, la Compañía comenzó negociaciones con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V. y Banco Mercantil del Norte, S.A. para readquirir cuentas por cobrar que había cedido previamente a través de esquemas fiduciarios. Esto, con el objetivo de obtener liquidez inmediata por la reventa de los activos inmobiliarios subyacentes. Los recursos necesarios para efectuar estas operaciones de recompra de cartera derivaron de la venta de inventarios a valores de mercado. En 2013, la Compañía efectuó operaciones de las antes descritas por un importe de \$608,781. Durante el mes de octubre de 2014, la Compañía concluyó las negociaciones con Sólida y Banorte concluyendo la recompra de cuentas por cobrar cedidas por un monto de \$ 1,023,653. Estas operaciones de recompra de cartera fueron efectuadas, en parte, con recursos derivados de la venta de inventarios a valores de mercado, y, en parte, financiadas mediante la obtención de un crédito, lo anterior implicó el reconocimiento de un pasivo por \$ 1,048,946. Adicionalmente la empresa documentó créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. vinculados con programas de vivienda con pagarés que ascienden a \$ 596,286.

Durante el mes de octubre de 2014, la Compañía celebró convenios de transacción con Prudential Investment Management, Inc. y entidades afiliadas (PREI), a fin de terminar las controversias asociadas con el incumplimiento de diversos programas de obra establecidos en los contratos de coinversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios que la Compañía y PREI celebraron con anterioridad, y la interpretación sobre otras obligaciones derivadas de dichos documentos. Estos convenios implicaron que la Compañía, por un parte, y PREI, por la otra, se cedieran recíprocamente sus derechos fideicomisarios respecto determinados fideicomisos mediante los cuales se desarrollaban los proyectos inmobiliarios. Como parte de las transacciones anteriormente descritas, la Compañía reconoció la adquisición de tierras en breña o en proceso de desarrollo involucradas en las diversas operaciones realizadas entre ambas partes, consecuentemente se reconoció un adeudo a favor de PREI por un monto total de \$ 1,459,000.

En marzo de 2014, Banco Nacional de México, S.A., (Banamex) inició acciones para el

---

---

cobro de un crédito a cargo de Urbi y algunas de sus subsidiarias, incluyendo la solicitud de ejecución de la garantía fiduciaria respectiva. El 22 de octubre de 2014, Banamex y la Compañía celebraron un convenio de terminación al contrato de crédito y al contrato de fideicomiso que en algún momento celebraron ambas partes. Con la celebración de este convenio se considera ejecutada la garantía fiduciaria del fideicomiso y cubierta la totalidad del adeudo pendiente de pago con esta institución financiera que a la fecha de los estados financieros asciende a \$ 362,895.

Con posterioridad a la fecha de autorización de los estados financieros por parte de la dirección, y antes de su publicación ante terceros interesados, el 14 de noviembre de 2014, la Compañía celebró convenio de dación en pago con International Finance Corporation (IFC) en el cual se reconoció un adeudo a dicha fecha de US\$ 76,763, mismo que se acordó sería cubierto parcialmente a través de la dación en pago de ciertos bienes inmuebles cuyo valor asciende a US\$50,800 quedando un saldo insoluto a cargo de la Compañía de US\$ 25,963. Este convenio de dación en pago surtirá plenos efectos hasta que el mismo sea revisado y autorizado por el Juzgado de Distrito en Materia Civil que corresponda.

#### 21. 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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 26 / 26

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **03** AÑO **2014**

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

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS  
CONJUNTOS**

**CONSOLIDADO**

**(MILES DE PESOS)**

**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	899,254
OTRAS INVERSIONES		0	0	0	13,500
<b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>				0	912,754

**OBSERVACIONES**

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

TRIMESTRE 03 AÑO 2014

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>BANCARIOS</b>																
<b>COMERCIO EXTERIOR</b>																
<b>CON GARANTÍA</b>																
BANAMEX	NO	16/12/2009	16/12/2013	TIIE 28 + 4.75	0	320,044	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	51,729	0	0	0	0						
BANORTE	NO	07/12/2011	07/12/2013	TIIE 28 + 3.50	0	5,773	0	0	0	0						
BANORTE	NO	01/12/2011	01/12/2013	TIIE 28 + 3.50	0	150,990	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	26/12/2012	13/06/2013	TIIE 28 + 3.80	0	82,117	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	6,045	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	22/12/2011	23/12/2013	TIIE 28 + 3.80	0	1,862	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	27/04/2012	27/04/2014	TIIE 28 + 3.80	0	24,745	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	09/08/2012	09/08/2015	TIIE 28 + 3.80	0	74,487	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	14,881	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	24/10/2012	24/10/2014	TIIE 28 + 3.80	0	2,469	0	0	0	0						
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR + 5.50							0	672,705	0	0	0	0
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR							0	269,082	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	9.52	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	89,694	0	0	0	0
<b>OTROS</b>																
HSBC F/262757	NO	30/12/2013		0.00	0	136,979	0	0	0	0						
PROVISIÓN DE INTERESES	NO			0.00	0	3,561,181	0	0	0	0						
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/10/2013	10.65							0	739,976	0	0	0	0



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

TRIMESTRE 03 AÑO 2014

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
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/02/2014	10.65							0	672,705	0	0	0	0
<b>TOTAL BANCARIOS</b>					0	7,708,080	0	0	0	0	0	2,444,162	0	0	0	0

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

TRIMESTRE 03 AÑO 2014

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	2,018,115	0	0	0	0
SENIOR GUARANTEED NOTES 2020	SI	19/01/2010	21/01/2020	9.50							0	4,036,230	0	0	0	0
SENIOR GUARANTEED NOTES 2022	SI	03/02/2012	03/02/2022	9.75							0	6,727,050	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>12,781,395</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 2014

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	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>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>																	
SANTANDER	NO		30/11/2013	0	908,713	0	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO UNIFIN	NO		15/07/2015	0	311,036	0	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO LEASING OPERAT	NO		01/09/2015	0	214,468	0	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO HP	NO		01/09/2017	0	85,638	0	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO GE CAPITAL	NO		15/05/2017	0	83,610	0	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO CAPITA CORP.	NO		15/05/2015	0	28,230	0	0	0	0	0							
CREDIT SUISSE	SI		08/03/2013								0	147,121	0	0	0	0	0
BARCLAYS	SI		12/02/2013								0	155,869	0	0	0	0	0
MORGAN STANLEY	SI		31/12/2013								0	99,375	0	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK	SI		18/04/2013								0	761,268	0	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b>				0	1,631,695	0	0	0	0	0	0	1,163,633	0	0	0	0	0
<b>PROVEEDORES</b>																	
VARIOS	NO			0	4,212,246												
VARIOS	NO										0	23,325					
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>				0	4,212,246						0	23,325					
<b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>																	
VARIOS	NO			0	5,059,794	0	0	0	0	3,452							
VARIOS	NO										0	802,111	0	0	0	0	0
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>				0	5,059,794	0	0	0	0	3,452	0	802,111	0	0	0	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>				0	19,211,815	0	0	0	0	3,452	0	17,214,626	0	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: **2014**

**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>	13,057	175,671	0	0	175,671
CIRCULANTE	13,057	175,671	0	0	175,671
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>PASIVO</b>	1,279,508	17,214,626	0	0	17,214,626
CIRCULANTE	1,279,508	17,214,626	0	0	17,214,626
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
<b>SALDO NETO</b>	<b>-1,266,451</b>	<b>-17,038,955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17,038,955</b>

**OBSERVACIONES**

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$13.4541 MXP/USD.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2014**

**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: **2014**

**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 **2014**

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	240	66,412	0.00		
VMB	68	31,604	0		
VMA Y R	19	22,634	0		
ACT. REL. VIVIENDA	0	488,676	0		
<b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>					
<b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>609,326</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 **2014**

**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: **2014**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Al 30 de septiembre de 2014 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

---