

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

**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>8,470,324</b>      | <b>9,357,289</b>    |
| <b>11000000</b> | <b>ACTIVOS CIRCULANTES</b>                            | <b>2,722,814</b>      | <b>3,187,546</b>    |
| 11010000        | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO                 | 10,061                | 19,213              |
| 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)                                       | 769,653               | 740,225             |
| 11030010        | CLIENTES  | 5,711,973             | 5,462,729           |
| 11030020        | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES                   | -4,942,320            | -4,722,504          |
| 11040000        | OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)                       | 1,230,758             | 1,235,904           |
| 11040010        | OTRAS CUENTAS POR COBRAR                              | 1,230,758             | 1,235,904           |
| 11040020        | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES                   | 0                     | 0                   |
| 11050000        | INVENTARIOS   | 575,190               | 1,070,697           |
| 11051000        | ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES                        | 0                     | 0                   |
| 11060000        | OTROS ACTIVOS CIRCULANTES                             | 137,152               | 121,507             |
| 11060010        | PAGOS ANTICIPADOS                                     | 137,152               | 121,507             |
| 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>5,747,510</b>      | <b>6,169,743</b>    |
| 12010000        | CUENTAS POR COBRAR (NETO)                             | 0                     | 0                   |
| 12020000        | INVERSIONES   | 5,689,736             | 6,076,807           |
| 12020010        | INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS         | 53,306                | 53,306              |
| 12020020        | INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO              | 0                     | 0                   |
| 12020030        | INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA                 | 0                     | 0                   |
| 12020040        | OTRAS INVERSIONES                                     | 5,636,430             | 6,023,501           |
| 12030000        | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)                   | 51,558                | 84,425              |
| 12030010        | INMUEBLES   | 95,850                | 97,850              |
| 12030020        | MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL                        | 1,049,888             | 1,053,169           |
| 12030030        | OTROS EQUIPOS   | 405,254               | 405,254             |
| 12030040        | DEPRECIACIÓN ACUMULADA                                | -1,499,434            | -1,471,848          |
| 12030050        | CONSTRUCCIONES EN PROCESO                             | 0                     | 0                   |
| 12040000        | PROPIEDADES DE INVERSIÓN                              | 0                     | 0                   |
| 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                          | 6,216                 | 8,511               |
| 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   | 6,216                 | 8,511               |
| <b>20000000</b> | <b>PASIVOS TOTALES</b>                                | <b>44,264,144</b>     | <b>44,443,908</b>   |
| <b>21000000</b> | <b>PASIVOS CIRCULANTES</b>                            | <b>43,784,896</b>     | <b>43,801,824</b>   |
| 21010000        | CRÉDITOS BANCARIOS                                    | 7,402,969             | 11,024,617          |
| 21020000        | CRÉDITOS BURSÁTILES                                   | 17,536,478            | 14,582,100          |
| 21030000        | OTROS PASIVOS CON COSTO                               | 4,825,238             | 4,605,415           |
| 21040000        | PROVEEDORES   | 3,935,130             | 3,879,630           |
| 21050000        | IMPUESTOS POR PAGAR                                   | 58,540                | 36,226              |
| 21050010        | IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR                     | 54                    | 466                 |
| 21050020        | OTROS IMPUESTOS POR PAGAR                             | 58,486                | 35,760              |
| 21060000        | OTROS PASIVOS CIRCULANTES                             | 10,026,541            | 9,673,836           |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

**(MILES DE PESOS)**

| 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  | 4,153,220             | 4,002,536           |
| 21060061        | PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES          | 0                     | 0                   |
| 21060080        | OTROS  | 5,873,321             | 5,671,300           |
| <b>22000000</b> | <b>PASIVOS NO CIRCULANTES</b>  | <b>479,248</b>        | <b>642,084</b>      |
| 22010000        | CRÉDITOS BANCARIOS   | 0                     | 0                   |
| 22020000        | CRÉDITOS BURSÁTILES  | 0                     | 0                   |
| 22030000        | OTROS PASIVOS CON COSTO  | 0                     | 0                   |
| 22040000        | PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS  | 475,254               | 638,090             |
| 22050000        | OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES   | 3,994                 | 3,994               |
| 22050010        | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS   | 0                     | 0                   |
| 22050020        | INGRESOS DIFERIDOS   | 0                     | 0                   |
| 22050040        | BENEFICIOS A EMPLEADOS   | 3,994                 | 3,994               |
| 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>-35,793,820</b>    | <b>-35,086,619</b>  |
| 30010000        | CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA                              | -35,793,820           | -35,086,619         |
| 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)                                     | -40,811,389           | -40,104,188         |
| 30080010        | RESERVA LEGAL  | 0                     | 0                   |
| 30080020        | OTRAS RESERVAS   | 0                     | 0                   |
| 30080030        | RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES  | -40,104,188           | -18,184,512         |
| 30080040        | RESULTADO DEL EJERCICIO  | -707,201              | -21,919,676         |
| 30080050        | OTROS  | 0                     | 0                   |
| 30090000        | OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)                    | -1,697                | -1,697              |
| 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  | -1,697                | -1,697              |
| 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: **2015**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DATOS INFORMATIVOS**

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

| REF      | CONCEPTOS                                   | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|----------|---|-----------------------|---------------------|
|          |   | IMPORTE               | IMPORTE             |
| 91000010 | PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO       | 23,934                | 18,167,765          |
| 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 (*)                  | 29                    | 36                  |
| 91000070 | NUMERO DE EMPLEADOS (*)                     | 552                   | 793                 |
| 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)                   | 2,870                 | 12,075              |
| 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: **2015**

**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 2015 Y 2014

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF             | CUENTA / SUBCUENTA  | AÑO ACTUAL      |                 | AÑO ANTERIOR      |                   |
|-----------------|---|-----------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|                 |   | ACUMULADO       | TRIMESTRE       | ACUMULADO         | TRIMESTRE         |
| <b>40010000</b> | <b>INGRESOS NETOS</b>   | <b>123,383</b>  | <b>59,977</b>   | <b>609,326</b>    | <b>425,704</b>    |
| 40010010        | SERVICIOS   | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40010020        | VENTA DE BIENES   | 123,383         | 59,977          | 609,326           | 425,704           |
| 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>51,564</b>   | <b>22,013</b>   | <b>891,176</b>    | <b>539,031</b>    |
| 40021000        | UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA  | 71,819          | 37,964          | -281,850          | -113,327          |
| <b>40030000</b> | <b>GASTOS GENERALES</b>   | <b>690,527</b>  | <b>387,369</b>  | <b>1,091,059</b>  | <b>212,254</b>    |
| <b>40040000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO</b>    | <b>-618,708</b> | <b>-349,405</b> | <b>-1,372,909</b> | <b>-325,581</b>   |
| <b>40050000</b> | <b>OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO</b>                              | <b>-54,936</b>  | <b>-49,807</b>  | <b>81,439</b>     | <b>126,038</b>    |
| <b>40060000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)</b>                          | <b>-673,644</b> | <b>-399,212</b> | <b>-1,291,470</b> | <b>-199,543</b>   |
| 40070000        | INGRESOS FINANCIEROS  | 293,854         | 173,182         | 9,623             | 509               |
| 40070010        | INTERESES GANADOS   | 267,246         | 165,714         | 9,623             | 509               |
| 40070020        | UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO                            | 26,608          | 7,468           | 0                 | 0                 |
| 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  | 490,247         | 160,090         | 2,370,169         | 1,154,258         |
| 40080010        | INTERESES DEVENGADOS A CARGO  | 490,247         | 160,090         | 1,881,390         | 614,914           |
| 40080020        | PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO                             | 0               | 0               | 488,779           | 539,344           |
| 40080030        | PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO   | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40080050        | PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS  | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40080060        | OTROS GASTOS FINANCIEROS  | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| <b>40090000</b> | <b>INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO</b>                           | <b>-196,393</b> | <b>13,092</b>   | <b>-2,360,546</b> | <b>-1,153,749</b> |
| 40100000        | PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS   | 0               | 0               | 704               | 0                 |
| <b>40110000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>          | <b>-870,037</b> | <b>-386,120</b> | <b>-3,651,312</b> | <b>-1,353,292</b> |
| 40120000        | IMPUESTOS A LA UTILIDAD   | -162,836        | -4,167          | -429,207          | -90,360           |
| 40120010        | IMPUESTO CAUSADO  | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40120020        | IMPUESTO DIFERIDO   | -162,836        | -4,167          | -429,207          | -90,360           |
| <b>40130000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS</b>              | <b>-707,201</b> | <b>-381,953</b> | <b>-3,222,105</b> | <b>-1,262,932</b> |
| 40140000        | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO            | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| <b>40150000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>                                      | <b>-707,201</b> | <b>-381,953</b> | <b>-3,222,105</b> | <b>-1,262,932</b> |
| 40160000        | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA         | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40170000        | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA            | -707,201        | -381,953        | -3,222,105        | -1,262,932        |
| 40180000        | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN                           | -0.72           | -0.39           | -3.30             | -1.29             |
| 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: **2015**

**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 2015 Y 2014

**(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>-707,201</b> | <b>-381,953</b> | <b>-3,222,105</b> | <b>-1,262,932</b> |
|                 | <b>PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS</b>                                     |                 |                 |                   |                   |
| 40210000        | GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES   | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40220000        | GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES                                  | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40220100        | PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
|                 | <b>PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS</b>                  |                 |                 |                   |                   |
| 40230000        | RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS  | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40240000        | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA                     | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40250000        | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS                                | 0               | 0               | 0                 | 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>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>40300000</b> | <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL</b>   | <b>-707,201</b> | <b>-381,953</b> | <b>-3,222,105</b> | <b>-1,262,932</b> |
| 40320000        | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA                    | 0               | 0               | 0                 | 0                 |
| 40310000        | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA                       | -707,201        | -381,953        | -3,222,105        | -1,262,932        |

# 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: **2015**

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

| REF     | CUENTA / SUBCUENTA                    | AÑO ACTUAL |           | AÑO ANTERIOR |           |
|---------|---------------------------------------|------------|-----------|--------------|-----------|
|         |                                       | ACUMULADO  | TRIMESTRE | ACUMULADO    | TRIMESTRE |
| 9200010 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA | 23,636     | 1,818     | 53,435       | 15,853    |

# 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: **2015**

## ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

**CONSOLIDADO**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y 2014

**(MILES DE PESOS)**

**Impresión Final**

| REF      | CUENTA / SUBCUENTA   | AÑO         |            |
|----------|--|-------------|------------|
|          |  | ACTUAL      | ANTERIOR   |
| 92000030 | INGRESOS NETOS (**)  | 613,183     | 790,094    |
| 92000040 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)                         | -16,866,569 | -2,656,486 |
| 92000060 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)                                 | -19,404,772 | -8,523,447 |
| 92000050 | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**) | -19,404,772 | -8,523,447 |
| 92000070 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)                   | 48,778      | 437,664    |

(\*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(\*\*) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

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

TRIMESTRE: 03

AÑO: 2015

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL  
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

| CONCEPTOS  | CAPITAL SOCIAL | ACCIONES RECOMPRADAS | PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO | UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS |  | OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS) | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | TOTAL DE CAPITAL CONTABLE |
|--|----------------|----------------------|------------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|  |                |                      |                              |   |                          | RESERVAS                         | UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS) |   |                            |                               |                           |
| <b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 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               |
| <b>SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015</b>                      | 115,544        | 0                    | 4,903,722                    | 0   | 0                        | 0                                | -40,104,188                                | -1,697  | -35,086,619                | 0                             | -35,086,619               |
| 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                                | -707,201                                   | 0   | -707,201                   | 0                             | -707,201                  |
| <b>SALDO FINAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2015</b>                  | 115,544        | 0                    | 4,903,722                    | 0   | 0                        | 0                                | -40,811,389                                | -1,697  | -35,793,820                | 0                             | -35,793,820               |



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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  
2015 Y 2014

**(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>-870,037</b> | <b>-3,651,312</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                               | -234,379        | 75,074            |
| 50030010                             | + DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO   | 23,636          | 53,435            |
| 50030020                             | (-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO                      | 9,231           | 31,966            |
| 50030030                             | +(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO  | 0               | 0                 |
| 50030040                             | (-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS                                   | 0               | -704              |
| 50030050                             | (-)DIVIDENDOS COBRADOS  | 0               | 0                 |
| 50030060                             | (-)INTERESES A FAVOR  | -267,246        | -9,623            |
| 50030070                             | (-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA  | 0               | 0                 |
| 50030080                             | (-) +OTRAS PARTIDAS   | 0               | 0                 |
| 50040000                             | +(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO                          | 463,639         | 2,370,169         |
| 50040010                             | (+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO   | 490,247         | 1,881,390         |
| 50040020                             | (+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA  | -26,608         | 488,779           |
| 50040030                             | (+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS   | 0               | 0                 |
| 50040040                             | + (-) OTRAS PARTIDAS  | 0               | 0                 |
| <b>50050000</b>                      | <b>FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>                  | <b>-640,777</b> | <b>-1,206,069</b> |
| 50060000                             | FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN   | 364,379         | 1,153,956         |
| 50060010                             | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES   | -29,428         | 499,308           |
| 50060020                             | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS  | 234,193         | 1,125,109         |
| 50060030                             | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES | -8,204          | -254,041          |
| 50060040                             | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES  | 145,504         | -250,069          |
| 50060050                             | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS  | 22,314          | 17,691            |
| 50060060                             | + (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS                                      | 0               | 15,958            |
| <b>50070000</b>                      | <b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                           | <b>-276,398</b> | <b>-52,113</b>    |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>      |   |                 |                   |
| 50080000                             | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                                  | 22              | 410               |
| 50080010                             | (-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE  | 0               | 0                 |
| 50080020                             | +DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE                                 | 0               | 0                 |
| 50080030                             | (-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO  | 0               | 0                 |
| 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   | 22              | 410               |
| 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                             | 267,224         | 9,213             |
| 50090010                             | + FINANCIAMIENTOS BANCARIOS   | 0               | 0                 |
| 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               | 0                 |
| 50090120                             | (-)RECOMPRA DE ACCIONES   | 0               | 0                 |
| 50090130                             | + (-) OTRAS PARTIDAS  | 267,224         | 9,213             |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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  
2015 Y 2014

**(MILES DE PESOS)**

**CONSOLIDADO  
Impresión Final**

| REF      | CUENTA/SUBCUENTA  | AÑO ACTUAL | AÑO ANTERIOR |
|----------|---|------------|--------------|
|          |   | IMPORTE    | IMPORTE      |
| 50100000 | INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | -9,152     | -42,490      |
| 50110000 | CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO     | 0          | 0            |
| 50120000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO    | 19,213     | 59,746       |
| 50130000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO        | 10,061     | 17,256       |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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 / 4

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Informe del Director III Trimestre de 2015

Durante el tercer trimestre de 2015 la Empresa continuó su proceso de concurso mercantil con plan de reestructura preconvenido, siguiendo con la ejecución del programa de mantenimiento de su capacidad operativa, obteniendo ingresos por MX\$60.0 millones. La mezcla de ingresos fue la siguiente: ingresos de vivienda de Interés Social (VIS) de MX\$3.6 millones; ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) de MX\$722 mil, así como ingresos de MX\$55.7 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).

El precio promedio del trimestre fue de MX\$307,000; un decremento de 4.5%.

Precios Promedio por Tipo de Producto

(Cifras en pesos)

| 3T15            | 3T14      | Variación | 3T15/3T14 | Rango de Precios              |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| VIS             | \$275,077 | \$280,690 | -2.0%     | Hasta MX\$400,000             |
| VMA y VR        | \$722,000 | \$957,000 | -24.6%    | Desde MX\$720,000 en adelante |
| Precio promedio | \$307,000 | \$321,406 | -4.5%     |                               |

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015:

|                             | Vivienda de interés social | Vivienda media | Vivienda media alta y residencial | Actividades relacionadas con vivienda | Total     |
|-----------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Ventas                      | \$16,893                   | \$13,044       | \$18,898                          | \$74,548                              | \$123,383 |
| Utilidad bruta              | 4,526                      | 8,705          | 9,808                             | 5,500                                 | 78,539    |
| Depreciación y amortización | 3,236                      | 2,499          | 3,620                             | 14,281                                | 23,636    |
| Pérdida de operación        | (48,865)                   | (37,731)       | (54,663)                          | (215,630)                             | (356,889) |

La utilidad bruta y la pérdida de operación no incluyen los efectos del deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales derivadas de la situación actual de la empresa, los cuales a dicha fecha ascendieron a un monto de MX\$316.3 millones. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

Posición Financiera a septiembre 2015

Activo

Al 30 de septiembre de 2015, el activo total disminuyó 9.5% a MX\$8,470.3 millones con respecto a MX\$9,357.3 millones al 31 de diciembre 2014.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2015, la Empresa mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por MX\$10.1 millones, los cuales incluyen MX\$2.9 millones de efectivo restringido en comparación con los MX\$12.1 millones de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2014. La disminución del efectivo restringido se debió a la liberación de diversas cuentas bancarias como parte del proceso de Concurso Mercantil, mismas que habían sido

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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 / 4

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores.

### Cuentas por cobrar a clientes

La cuenta por cobrar a clientes neta de la estimación para cuentas incobrables aumentó 4.0% a MX\$769.7 millones en septiembre de 2015, en comparación con MX\$740.2 millones a diciembre de 2014. La estimación para cuentas incobrables se ubicó a septiembre de 2015 en MX\$4,942.3 millones, en comparación con MX\$4,722.5 millones a diciembre de 2014. Dicha estimación está asociada principalmente a la cuenta por cobrar a clientes corporativos. A la fecha de los estados financieros, la Empresa mantiene conversaciones con sus clientes corporativos a fin de reestructurar sus carteras vencidas. Se estima que esta reestructura incluirá la ampliación de los plazos de cobro, daciones en pago, tasas de retorno e interés acordes a las nuevas condiciones de la industria y a los plazos de cobro concertados.

### Inventarios

Al cierre del tercer trimestre de 2015, el inventario de la Empresa disminuyó 12.4% a \$6,211.6 millones con respecto a MX\$7,094.2 millones en diciembre 2014. Dicha disminución se debió principalmente al convenio de dación en pago aprobado por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California el 6 de mayo de 2015, mediante el cual el IFC tomó posesión del inventario que garantizaba la deuda con dicha institución. El monto dado de baja del inventario asociado a dicha operación fue por un monto de MX\$787.2 millones.

### Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2015, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,770 hectáreas. Esta reserva permite el desarrollo de aproximadamente 268,976 viviendas considerando una densidad promedio de 71 unidades por hectárea.

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en hectáreas y por estado, al 30 de septiembre de 2015:

|                         |
|-------------------------|
| ESTADOHAS%              |
| BAJA CALIFORNIA1,88850% |
| CHIHUAHUA77521%         |
| JALISCO72519%           |
| SONORA2497%             |
| SINALOA541%             |
| NUEVO LEON511%          |
| ESTADO DE MEXICO281%    |
| TOTAL3,770100%          |

Incluyendo la reserva territorial de clientes corporativos y socios inmobiliarios, la reserva territorial total a esa fecha fue de 6,820 hectáreas, la cual permite el desarrollo de aproximadamente 430,005 viviendas, considerando una densidad promedio de 63 unidades por hectárea.

### Pasivo

El 1 de diciembre de 2014, Urbi y 15 de sus subsidiarias solicitaron la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo, la cual fue concedida por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, el 21

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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 3 / 4

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

de enero de 2015, iniciándose la etapa de conciliación, y designándose como conciliador en este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

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

### Pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2015, la Empresa mantenía pasivos financieros por MX\$29,764.7 millones, incluyendo MX\$800.4 millones de arrendamiento financiero, en comparación con MX\$29,433.6 millones y MX\$778.5 millones, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

### Pasivos no financieros

Al cierre del tercer trimestre de 2015, el monto de los pasivos no financieros de la Empresa ascendía a MX\$14,024.2 millones en comparación con MX\$13,593.7 millones al 31 de diciembre de 2014, sin incluir impuestos diferidos.

El saldo de cuentas por pagar fue MX\$13,961.7 millones, en comparación con MX\$13,553.5 millones al 31 de diciembre de 2014. El saldo al 30 de septiembre de 2015 incluye MX\$4,153.2 millones en provisiones de gastos, asociados con una provisión para partidas fiscales inciertas por MX\$2,057.7 millones, una provisión para contingencias mercantiles y legales por MX\$909.3 millones, así como otras provisiones asociadas con su proceso de reestructura financiera y provisiones propias de su operación, por un monto de MX\$1,186.2 millones. Para mayor detalle véase la Nota 12 a los Estados Financieros.

### Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos ascendieron a MX\$475.3 millones, en comparación con MX\$638.1 millones al cierre del año 2014, como resultado de la aplicación del boletín D-4.

### Liquidez y Recursos de Capital

En los últimos años, la Empresa ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Empresa, que tardó en adaptarse, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Empresa y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

---

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

Debido a lo anterior, al 30 de septiembre de 2015, el flujo utilizado en la operación fue de MX\$276.4 millones derivado principalmente de la continuidad de su programa de mantenimiento de la capacidad operativa y de los gastos administrativos asociados con su reestructura.

Al cierre del tercer trimestre de 2015, el efectivo y equivalente de efectivo de la Empresa disminuyó en MX\$9.2 millones en comparación con el año terminado en 2014.

Eventos y operaciones relevantes en el tercer trimestre de 2015

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

2. En septiembre de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California resolvió las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos de la Empresa y 15 de sus subsidiarias, en las que formalmente se reconoce el grado y monto de cada uno de sus acreedores.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

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

## 1. Información Corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la "Compañía") fue constituida el 24 de noviembre de 1981, la Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial. Asimismo, la Compañía presta servicios de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

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

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

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

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

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre. Los presentes estados financieros consolidados condensados comprenden un período de nueve meses.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de octubre de 2015, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

## 2. Eventos relevantes

### 2.1 Acuerdos y convenios

---

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo. La Compañía fue declarada en Estado de Concurso Mercantil el 21 de enero de 2015, declarando abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales designando como conciliador de este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini. El 9 de agosto de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito autorizó prorrogar por noventa días naturales, el plazo para concluir la etapa de conciliación.

Una vez declarado el concurso mercantil, la Compañía obtuvo la protección del Poder Judicial de la Federación para suspender el pago de la totalidad de los adeudos contraídos con anterioridad al 21 de enero de 2015, impedir que los acreedores practiquen embargos y la obligación de convertir en Unidades de Inversión (UDIs), a partir de la declaratoria de concurso mercantil, todas sus deudas y pasivos bancarios sin garantía real, con independencia de la denominación de las mismas. De igual forma se dejó de causar intereses por aquellos créditos sin garantía, y los que tenían garantía, se mantienen en la moneda de origen en la cual fueron pactados, calculándose únicamente intereses ordinarios, hasta que la deuda alcance el valor de los bienes que la garantizan. El monto total de las deudas en pesos que se convirtieron en UDIs es de \$ 489,442,884, las cuales equivalen a 92,555,107 UDIs, utilizando en la conversión la tasa de 5.28 UDIs por peso.

Con fecha 6 de mayo de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California aprobó el convenio de dación en pago celebrado el 14 de noviembre de 2014 entre International Finance Corporation (IFC) y Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. e Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. A partir de esta fecha, IFC tomó posesión de los terrenos indicados en el convenio de dación en pago, otorgándole a los mismos un valor de US\$ 50,800 reduciéndose el adeudo con dicha institución en este monto, quedando un saldo insoluto pendiente de pago de US\$ 25,963.

El 19 de junio de 2015, la Compañía celebró convenio judicial transaccional con Leasing Operations de México, S.A. de C.V. (LOM) con la intención de dar por terminados los contratos de arrendamiento financiero y todos y cada uno de los anexos y contratos específicos que fueron celebrados en años anteriores al amparo de los mismos, con las subsidiarias Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. y Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. Adicionalmente, a través de este convenio se reconocieron rentas pendientes de pago por \$ 229,627. Asimismo se concertó la entrega a la arrendadora de ciertos activos que formaban parte de los contratos de arrendamiento, así como la venta de otros bienes referidos en dicho contrato. Este convenio fue ratificado el 23 de junio de 2015 ante el Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con lo cual, sujeto a que la Compañía cumpla con todas y cada una de las obligaciones pactadas en dicho convenio, LOM renunció al derecho de iniciar acción y ejercitar derecho alguno en contra de la Compañía y sus subsidiarias.

## 2.2 Reestructura financiera y concurso mercantil

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación el 1 de julio de 2013, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la Compañía se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los



---

cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la Compañía fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2014 y 2013.

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

Debido a lo anterior, algunas instituciones financieras acreedoras demandaron a la Compañía en México y Estados Unidos de América. La Compañía ha defendido su posición ante estos acreedores aportando elementos serios y argumentos sólidos.

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

Este análisis permitió desarrollar un plan de negocio pormenorizado que incluye la situación actual de la Compañía, así como una serie de proyecciones a corto y largo plazo que reflejen la capacidad operativa y financiera de la Compañía. La base para realizar las proyecciones ha sido el actual modelo de negocio desarrollado acorde a las condiciones actuales de la industria, lo cual permitió la introducción de mejoras operativas, redefiniciones de ciertos aspectos del negocio y de líneas de actividad alternativa. Asimismo, el plan de negocio incluye un presupuesto de tesorería que ofrece visibilidad sobre los flujos de efectivo en el corto y mediano plazo lo cual permite evaluar la capacidad de la Compañía de atender sus actuales compromisos, tanto con acreedores comerciales, como con instituciones financieras.

Este plan de negocio fue la base para convenir con los principales acreedores un acuerdo preliminar de reestructura, acordándose en buscar la protección legal brindada por la Ley de Concurso Mercantil a fin de instrumentar el plan de reestructura acordado para asegurar la recuperación gradual de la Compañía, su viabilidad de largo plazo y salvaguardar los derechos de sus acreedores.

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo. La Compañía fue declarada en Estado de Concurso Mercantil el 21 de enero de 2015, declarando abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales designando como conciliador de este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

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

El objetivo principal de la etapa de conciliación es la consecución de un convenio entre la Compañía y sus acreedores respecto de los términos y condiciones conforme a los cuales la Compañía pagará sus adeudos, este acuerdo puede contemplar una reestructura administrativa o financiera. Con el propósito de facilitar el proceso de conciliación, esta etapa se caracteriza principalmente por:

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 4 / 31

CONSOLIDADO

Impresión Final

- 
- a.Suspensión de pagos. Suspender el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia de concurso mercantil.
- b.Suspensión de Embargos y Ejecuciones. Desde que se dicta la sentencia de concurso mercantil y hasta que termine la etapa de conciliación, no podrá ejecutarse ningún mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Compañía, salvo que se practiquen para asegurar o pagar, según sea el caso, salarios devengados e indemnizaciones laborales por los dos años anteriores a la fecha de declaración de concurso mercantil. Asimismo, se suspenden los procedimientos administrativos de ejecución de los créditos fiscales. No obstante, las autoridades fiscales competentes podrán continuar los actos necesarios para la determinación y aseguramiento de los créditos fiscales a cargo de la Compañía.
- c.Administración. Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa corresponderá a la Compañía. No obstante, el conciliador vigilará la contabilidad y todas las operaciones que realice el comerciante y decidirá sobre la resolución de los contratos pendientes y aprobará la contratación de nuevos créditos, la constitución o sustitución de garantías y la enajenación de activos cuando no estén vinculados a la operación ordinaria de la Compañía.
- d.Juicios. Las acciones promovidas y los juicios seguidos por la Compañía, y los promovidos y seguidos en su contra, que se encuentren en trámite y que tengan un contenido patrimonial, no se acumularán al concurso mercantil, sino que se seguirán por la Compañía bajo la vigilancia del conciliador.
- e.Tratamiento de créditos a cargo de la Compañía. Los créditos a cargo de la comerciante se consideran vencidos anticipadamente. Para estos efectos, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, aplicara lo siguiente:
- i.Créditos en moneda nacional. El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejarán de causar intereses y se convertirán en UDIs y los créditos que hubieran sido denominados originalmente en UDIs dejarán de causar intereses.
- ii.Créditos en moneda extranjera. El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda extranjera, sin garantía real, independientemente del lugar en que originalmente se hubiere convenido que serían pagados, dejarán de causar intereses y se convertirán a moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, en la inteligencia de que dicho importe se convertirá, a su vez, a UDIs en términos de lo previsto en el inciso anterior.
- iii.Créditos con garantía real. Los créditos con garantía real, con independencia de que se hubiere convenido inicialmente que su pago sería en la República Mexicana o en el extranjero, se mantendrán en la moneda o unidad en que estén denominados y únicamente causarán los intereses ordinarios estipulados en los contratos, hasta por el valor de los bienes que se garantizan.
- iv.Créditos fiscales. A los créditos fiscales les aplicará lo indicado en los párrafos anteriores, según sea el caso, en la inteligencia que, dichos créditos fiscales continuarán causando las actualizaciones, multas y accesorios que correspondan conforme a las disposiciones aplicables.
- f.Contratos y obligaciones. Los contratos que tenga celebrados la Compañía y demás obligaciones asumidas por este continuarán vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se oponga por así convenir a los intereses de la masa de acreedores.

Durante la etapa de conciliación el Conciliador tiene la obligación de presentar al juez una Lista Provisional de Créditos a cargo de la Compañía, la cual elaborará tomando en cuenta, entre otros elementos, la contabilidad de la entidad, la información que la administración de la Compañía y su personal le proporcionen, así como las solicitudes de reconocimiento de créditos que hasta la fecha de elaboración de dicha

---

---

lista hubieran presentado sus acreedores. El conciliador incluirá en la Lista Provisional aquellos créditos que pueda determinar con base en la información antes indicada, en la cuantía, grado y prelación que a éstos corresponda conforme a la Ley de Concurso Mercantil.

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

Después de escuchar las objeciones que la Compañía y sus acreedores hubieran expresado por escrito respecto de la Lista Provisional, el conciliador formulará y presentará al juez la Lista Definitiva de Reconocimiento de Créditos, a efecto de que se dicte la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

En adición a lo anterior, y como última fase de la etapa de conciliación, la Compañía y sus acreedores deberán de alcanzar un convenio de conciliación, el cual, una vez que sea revisado y aprobado por el juez mediante la emisión de la sentencia respectiva, obligará a las partes y se dará por terminado el concurso mercantil.

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

#### 3.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, Información Financiera a Fechas Intermedias. Estos estados financieros consolidados condensados 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 2014.

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, a excepción de las propiedades, planta y equipo, que han sido medidos a su valor razonable. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados condensados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También

---

---

requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

### 3.2 Negocio en marcha

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

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

En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomenta la edificación vertical, la cual requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) define los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor será el subsidio que puedan recibir, (iii) incentiva la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsa el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no sean propiedad de INFONAVIT. Dichos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando flujos de efectivo negativos, el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a cargos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que han ocurrido en la industria de la vivienda desde el año 2011.

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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

mismo establece una estructura de capital que refleja la capacidad de pago de la Compañía.

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

El Plan de Negocios, que a su vez forma parte del Plan de Reestructura Previo, cubre un período de cinco años que inicia el 1 de enero de 2016 y concluye el 31 de diciembre de 2020. Este plan está basado en cuatro consideraciones clave: (i) la adecuación de los productos y servicios de la Compañía a las condiciones actuales del mercado, (ii) un fortalecimiento de las capacidades operativas de la Compañía, (iii) el aprovechamiento de la experiencia y talento de su capital humano y (iv) un plan de reestructura financiera sólido y viable.

El Plan de Negocios asume un crecimiento gradual en las ventas de vivienda durante el período de doce meses posteriores a la salida del Concurso Mercantil, estimando ventas de aproximadamente 6,500 unidades al arranque del Plan hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 27,000 unidades en el año 2020.

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

Con base en el análisis del Plan de Reestructura Previo y del Plan de Negocio, la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos. De igual forma, la dirección de la Compañía evaluó el grado de avance del proceso de Concurso Mercantil, valoró las comunicaciones y reuniones periódicas con sus asesores y acreedores financieros, así como el avance de sus negociaciones con los acreedores que no la apoyaron en su solicitud de Concurso Mercantil y concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro una vez concluida su reestructura financiera, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

### 3.3 Bases de consolidación

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

---

---

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 subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía y aplicando políticas contables consistentes.

Los saldos, inversiones y transacciones con subsidiarias han sido eliminados en estos estados financieros consolidados condensados.

Al 30 de septiembre de 2015, no existieron cambios en las subsidiarias de la Compañía, respecto de aquellas reveladas al 31 de diciembre de 2014.

#### 3.4 Moneda funcional y de reporte

Los estados financieros consolidados condensados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía.

#### 3.5 Estados consolidados condensados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado condensado 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, 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 2014.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2015 o con posterioridad a esta fecha. A continuación se muestra un resumen de las características de tales pronunciamientos contables:

##### NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, el cual refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Se requiere la aplicación retrospectiva, pero la información comparativa no es obligatoria. La aplicación anticipada de las versiones anteriores de la NIIF 9 (2009, 2010 y 2013) se permite si la fecha de la aplicación inicial es antes del 1 de febrero de 2015. La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la

---

---

clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero no afecta a la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

#### NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. Se requiere una aplicación retrospectiva completa o modificada para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017 con la adopción anticipada permitida. La Compañía se encuentra analizando el impacto de las NIIF 15 y planea adoptar el nuevo estándar en la fecha efectiva requerida.

#### Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participación

Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la cual la actividad de la operación conjunta constituye un negocio que debe aplicar los principios relevantes de la NIIF 3 para la contabilización de combinaciones de negocios. Estas modificaciones también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal. Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta como a la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son prospectivamente efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016 con la adopción anticipada permitida. La compañía está en proceso de cuantificar el impacto que estos cambios tendrán en sus estados financieros consolidados.

#### Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización.

Las modificaciones efectuadas aclaran el principio de la NIC 16 y la NIC 38 de que los ingresos reflejan un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (del que el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar las propiedades, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas para amortizar los activos intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 con la adopción anticipada permitida. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto para la Compañía, dado que la Compañía no ha utilizado un método basado en los ingresos para depreciar sus activos no corrientes.

#### Modificaciones a la NIC 27: Método de participación en los Estados Financieros Individuales

Las modificaciones permitirán a las entidades utilizar el método de participación para

---

---

contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y elijan cambiar el método de participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva. Para compañías que adoptan por primera vez las NIIF que elijan utilizar el método de la participación en sus estados financieros separados, serán obligadas a aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016 con la adopción anticipada permitida. La compañía está en proceso de cuantificar el impacto que estos cambios tendrán en sus estados financieros consolidados.

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

La preparación de los estados financieros consolidados condensados 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 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 adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos. Ver Nota 7.

- 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 la construcción. En los años de 2014 y 2015 la Compañía realizó análisis de deterioro a fin de reconocer el valor de sus inventarios a valor neto de realización. Los estudios de deterioro consideraron principalmente los costos estimados necesarios para concluir las viviendas, la demanda futura de vivienda y el costo del dinero en el tiempo. Los supuestos utilizados para la determinación del valor neto de realización de los inventarios son susceptibles de sufrir modificaciones con base en las tendencias del mercado.

- Método de participación en inversión. La Compañía tiene una participación en el fideicomiso número F/741723 que hasta parte del año 2014 le permitió tener influencia significativa pero no control sobre esta entidad. Consecuentemente la Compañía reconoció su participación en este fideicomiso mediante la aplicación del método de participación.

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

- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse y, en ocasiones, la ha cambiado respecto de determinados activos (ver Nota 9).

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

- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.

- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el balance general. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del balance general. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos (ver Nota 9).

•Costos. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico.

•Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en nuestros estados financieros consolidados condensados. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 14.

•Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a las Notas 2.1 y 3.2 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 2015, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2015 Al 31 de diciembre de 2014

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 13 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

|                          |            |          |
|--------------------------|------------|----------|
| Efectivo\$               | 8,089\$    | 14,947   |
| Equivalentes de efectivo | 1,972,266  |          |
|                          | 10,061,213 |          |
| Efectivo restringido(    | 2,870)     | (12,075) |
| \$                       | 7,191\$    | 7,138    |

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el efectivo restringido por \$ 2,870 y \$ 12,075, respectivamente, se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

|  |                            |             |
|--|----------------------------|-------------|
| Al 30 de septiembre de 2015              | Al 31 de diciembre de 2014 |             |
| Clientes corporativos\$                  | 5,445,382\$                | 5,211,686   |
| Otros clientes                           | 266,591                    | 251,043     |
|  | 5,711,973                  | 5,462,729   |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso( | 4,942,320)                 | (4,722,504) |
| \$                                       | 769,653\$                  | 740,225     |

A la fecha de los estados financieros consolidados condensados la Compañía mantiene conversaciones con sus clientes corporativos 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 derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos de la estimación para cuentas de cobro dudoso por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre 2014, es como sigue:

|                               |                            |             |
|-------------------------------|----------------------------|-------------|
| Al 30 de septiembre de 2015   | Al 31 de diciembre de 2014 |             |
| Saldo inicial \$              | 4,722,504 \$               | 2,869,062   |
| Incremento con cargo a gastos | 235,974                    | 3,067,950   |
| Aplicaciones a la estimación  | (16,158)                   | (1,214,508) |
| Saldo final \$                | 4,942,320\$                | 4,722,504   |

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

|  |                            |             |
|--|----------------------------|-------------|
| Al 30 de septiembre de 2015              | Al 31 de diciembre de 2014 |             |
| Terrenos en proceso de desarrollo\$      | 5,242,118\$                | 5,869,800   |
| Obras en proceso                         | 947,912                    | 1,143,712   |
| Materiales para construcción             | 575                        | 883         |
| Casas para venta                         | 21,533                     | 21,803      |
|  | 6,211,620                  | 7,094,198   |
| Terrenos para desarrollos a largo plazo( | 5,636,430)                 | (6,023,501) |
| \$                                       | 575,190\$                  | 1,070,697   |

b) Debido a la crisis por la cual atraviesa la industria de la vivienda, la administración de la Compañía comenzó a efectuar revisiones periódicas del valor neto realizable de sus inventarios. Los resultados de estas revisiones concluyeron que el

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 14/ 31

CONSOLIDADO

Impresión Final

valor neto realizable de algunos inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 no se realizó reconocimiento de deterioro. Al 31 de diciembre de 2014 el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 4,928,410.

c) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en la Nota 10. Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 el valor contable de las garantías constituidas era de \$ 2,252,380 y \$3,044,180, respectivamente.

9. Propiedades, planta y equipo, neto

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

|                         | Al 30 de septiembre de 2015 | Al 31 de diciembre de 2014 |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Terrenos y edificios\$  | 95,850                      | 97,850                     |
| Maquinaria y equipo     | 1,049,888                   | 1,053,169                  |
| Equipo de cómputo       | 405,254                     | 405,254                    |
|                         | 1,550,992                   | 1,556,273                  |
| Menos:                  |                             |                            |
| Depreciación acumulada( | 1,043,937)                  | ( 1,016,351)               |
| Deterioro(              | 455,497)                    | ( 455,497)                 |
| \$                      | 51,558\$                    | 84,425                     |

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 fue de \$ 23,636 y \$ 78,577, respectivamente.

c) Al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

|  | Al 30 de septiembre de 2015 | Al 31 de diciembre de 2014 |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| Activos en arrendamiento financiero\$  | 1,089,047                   | 1,089,047                  |
| Deterioro de activos en arrendamiento( | 428,466)                    | ( 428,466)                 |
| Depreciación acumulada(                | 657,440)                    | ( 645,970)                 |
| \$                                     | 3,141\$                     | 14,611                     |

10. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía, se integra como sigue:

|  | Al 30 de septiembre de 2015 | Al 31 de diciembre de 2014 |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.\$ | 8,867,908                   | 8,760,904                  |

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.5,311,9515,248,851

|  | Al 30 de septiembre de 2015 | Al 31 de diciembre de 2014 |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ |                             |                            |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 15/ 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

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.

Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.

2,661,882

2,628,689

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.1,966,2981,955,219

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013.1,358,345 1,345,723

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.381,8751,126,525

Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.1,138,2231,122,741

Créditos con garantía hipotecaria, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.1,086,329 1,061,125

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.694,737 709,178

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.392,933392,252

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 30 de septiembre de 2015 es de \$2,952.214,804254,311

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.203,385198,058

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.203,720 180,661

Al 30 de septiembre de 2015Al 31 de diciembre de 2014

Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca 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). 137,538136,979

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.98,347108,267

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013.  
106,051105,873

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.108,208101,450

Deuda derivada del convenio de transacción denominado en pesos celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.6,9136,838

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.  
1,015,1811,052,790

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.851,181832,784

Deuda con Barclays denominada en dólares de los EUA por US\$ 11.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.182,652170,511

Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.168,702160,941

Al 30 de septiembre de 2015Al 31 de diciembre de 2014

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.130,155108,711

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.622,447617,654

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.443,315439,901

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.308,153305,891

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.129,059128,112

Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte. S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.173,948172,671

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 17 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

|    |              |            |
|----|--------------|------------|
| \$ | 28,964,240\$ | 29,433,610 |
|----|--------------|------------|

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin 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 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a sus obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,065,762 al 30 de septiembre de 2015).

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la totalidad de la deuda contraída por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

## 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 y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil:

### DeudaDeudorAval

Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) equivalente a 1,670,128 UDIs .

(1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) equivalente a 1,000,421 UDIs .

(1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) equivalente a 501,323 UDIs.

(1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Crédito con Deutsche Bank, denominado originalmente en dólares de los EUA, equivalente a 370,321 UDIs.

(1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 71,140 UDIs. (1)

(2), (3), (4), (5), (8), (9)

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 184,682 UDIs. (1)

(2), (3), (4), (5), (8), (9) y accionistas

Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,086,329, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Certificado Bursátil, denominado originalmente en pesos, equivalente a 130,843 UDIs. (1)

(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 18 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 50,283 UDIs. (2), (4) (1), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 23720 UDIs. (2) (1), (3), (4) y accionistas

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 203,720. (3), (2) (1), (4), (5), (8), (9)

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 214,804. (2), (3), (4) (1)

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 38,304 UDIs. (2) (1), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 18,522 UDIs. (1) (2), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 20,379 UDIs. (2) (1), (3), (4), (5), (8), (9)

Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 214,366 UDIs. (3) (1) y accionistas

Deuda con Deutsche Bank, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 160,306 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

Deuda con Credit Suisse, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 31,772 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

Deuda

Deudor

Aval

Crédito quirografario con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca 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), denominado originalmente en pesos, equivalente a 25,903 UDIs. (1) (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9)

Deuda derivada del convenio de transacción celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, denominado originalmente en pesos, equivalente a 1,302 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, denominado originalmente en pesos, equivalente a 117,228 UDIs. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1), (6), (7), (10), (12), (13), (14) (15), (16), (17)

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominado originalmente en pesos, equivalente a 83,491 UDIs. (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9) (6), (7), (10), (12), (13), (14) (15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominado originalmente en pesos, equivalente a 58,036 UDIs. (3) (1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del

---



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 19/ 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Fideicomiso F/673, denominado originalmente en pesos, equivalente a 24,306 UDIs. (3)

(1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A.,  
denominado originalmente en pesos, equivalente a 32,760 UDIs. (2)

(1), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),  
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

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

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

## 11. Arrendamientos financieros

Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, la Compañía posee contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo cuyos períodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento financiero se muestran a continuación:

Al 30 de septiembre de 2015 Al 31 de diciembre de 2014

Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 4.0%. \$ 346,530\$  
338,403

Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIIE más 3.2%. 230,565 226,763

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%.  
88,549  
87,699

Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2018 a una tasa de interés de TIIE más 4.1%. 96,925 93,940

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%. 37,876 31,717  
\$ 800,445\$ 778,522

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 20 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados condensados la Compañía no ha cumplido con los pagos estipulados en los contratos de arrendamiento financiero, por lo cual, la totalidad de los pasivos derivados de dichos contratos se consideran exigibles y se presentan como parte del pasivo corriente.

## Avales

La Compañía ha otorgado avales en diversos arrendamientos financieros contraídos por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

### Arrendamientos financieros Arrendatario Aval

Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 65,263 UDIs. (2), (4) (1)

Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 43,423 UDIs.

(2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 16,677 UDIs. (6) (1),

(2), (3), (4), (5), (8), (9)

Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., por \$ 96,925. (6) (1), (3)

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 7,133 UDIs. (6) (1)

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

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

## 12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

|                                      |                            |            |
|--------------------------------------|----------------------------|------------|
| Al 30 de septiembre de 2015          | Al 31 de diciembre de 2014 |            |
| Proveedores de tierra (1)            | \$ 758,670                 | \$ 772,802 |
| Proveedores para la construcción     | 767,630                    | 758,728    |
| Programas de cadenas productivas (2) | 2,408,830                  | 2,348,100  |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 21 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Líneas de crédito (3)                           | 426,866,421,403         |
| Impuesto al valor agregado no cobrado (4)       | 1,752,972,731,233       |
| Acreeedores diversos y gastos provisionados (5) | 7,846,703,521,200       |
| \$  | 13,961,671\$ 13,553,466 |

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

(2) La Compañía tenía establecidos mecanismos que permitían a sus proveedores y acreedores asegurar sus cobros, a través de varios programas de factoraje concertados con instituciones como Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN), GE Capital Factoring, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (GE), Arrendadora y Factor Banorte, SOFOM, E.R., Grupo Financiero Banorte (Banorte), Banco Santander (México), S.A. (Santander), IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte e International Finance Corporation (IFC). Estos programas de factoraje comúnmente se denominan cadenas productivas y su financiamiento es cubierto por los propios proveedores y acreedores. El programa de cadenas productivas permite que los proveedores y acreedores reciban con mayor oportunidad sus pagos, permitiendo que la Compañía no incurra en mayor financiamiento. Derivado de los problemas de liquidez de la Compañía este programa fue suspendido por parte de las instituciones financieras hasta que los saldos pendientes de pago fueran cubiertos por la Compañía.

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

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

(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 2015 y 31 de diciembre de 2014, este rubro incluye una provisión para posturas fiscales inciertas por \$ 2,057,730 y \$ 1,930,646, respectivamente. Así mismo este rubro contiene una provisión para contingencias mercantiles y legales por \$ 909,285 y \$ 894,997, respectivamente.

## Avales

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora ante diversos acreedores, en relación a los adeudos contraídos con motivo de: i) el programa de Cadenas Productivas, ii) Líneas de Crédito para adquisición de equipo de cómputo y software y iii) Acreeedores diversos, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 22 / 31

CONSOLIDADO

Impresión Final

## AcreedorDeudorAval

Programa de cadenas productivas con Banorte, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 95,222 UDIs. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Programa de cadenas productivas con GE, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 37,172 UDIs. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Programa de cadenas productivas con IFC, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 122,698 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (8), (9), (12) (13), (14), (15), (16), (17)

Programa de cadenas productivas con Santander, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 44,513 UDIs. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Programa de cadenas productivas con Nafin por \$ 345,283. (11) (1)

Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 151,802. (2), (3), (4), (6) (1)

Línea de crédito con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 51,804 UDIs. (2), (3), (4), (6) (1), (5), (8), (9)

Fideicomiso Maestro F/355, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 130,215 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Fideicomiso Maestro F/356, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 150,118 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Fideicomiso Mexicano Maestro F/365, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 65,111 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

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

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

c) Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue:

Al 30 de septiembre de Al 31 de diciembre de  
2015 2014

Provisión de partidas fiscales inciertas \$ 2,057,730 \$ 1,930,646

Provisión de contingencias legales 909,285 894,997

Provisión de honorarios 615,928 602,395

Provisión de gastos de regularización de tierras 519,926 519,926

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 23 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

|   |                 |
|---|-----------------|
| Provisiones diversas  | 34,589,388,810  |
| Provisión de garantías  | 15,762,157,762  |
| Cuentas por pagar diversas  | 794,780,783,221 |
| Fideicomiso Maestro F/355691,   | 403,688,591     |
| Fideicomiso Maestro F/356797,   | 086,793,844     |
| Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365345,  | 722,344,316     |
| Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I" | 270,599,270,223 |
| Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723200,                                | 817,200,000     |
| Sueldos y salarios  | 148,298,588,864 |
| Otros acreedores diversos   | 444,777,379,605 |
| \$  | 7,846,702\$     |
|   | 7,521,200       |

## 13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

| Al 30 de septiembre de 2015           | Al 31 de diciembre de 2014 |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Impuesto a la utilidad por pagar      | \$ 54\$ 466                |
| Contribuciones de seguridad social    | 41,157,16,106              |
| Otros impuestos federales y estatales | 17,329,19,654              |
| \$                                    | 58,540\$ 36,226            |

## 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, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas de la vivienda. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 909,285 y \$ 894,997, respectivamente.

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

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 24 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

•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.

•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.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 25 / 31

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 2015 y al 31 de diciembre de 2014, 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 2015 y al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

c) Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2015 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados condensados no auditados existe un déficit en el capital contable de \$ 35,793,820 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

Asimismo el balance general muestra un exceso de pasivos sobre activos corrientes, lo cual aunado al déficit del capital contable, son factores que indican que la Compañía tal vez no pueda continuar en operación. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que se concreten las negociaciones con sus acreedores y se lleve a cabo la reestructura financiera de la Compañía en los términos planteados (ver Notas 2 y 3.2).

## 16. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). 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.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 26 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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 2015 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 2015 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 2015, 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 2015 y 31 de diciembre de 2014, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

| Al 30 de septiembre de 2015         | Al 31 de diciembre de 2014 |    |           |
|-------------------------------------|----------------------------|----|-----------|
| Saldo al inicio del periodo         | \$ 638,090                 | \$ | 2,178,515 |
| Reconocido en resultados ( 162,836) | ( 1,539,697)               |    |           |
| -( 728)                             |                            |    |           |
| Saldo al final del periodo          | \$ 475,254                 | \$ | 638,090   |

d) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2015, 31 de diciembre de 2014 y 30 de septiembre de 2014, se integra como sigue:

| Al 30 de septiembre de 2015   | Al 31 de diciembre de 2014 | Al 30 de septiembre de 2014 |   |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---|
| Causado                       | \$ -                       | \$ 54                       | - |
| Diferido ( 162,836)           | ( 1,539,697)               | ( 429,207)                  |   |
| Total impuestos a la utilidad | \$ ( 162,836)              | \$ ( 1,539,643)             |   |
| \$ ( 429,207)                 |                            |                             |   |

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



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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 03 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA

PAGINA 27 / 31

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 Compañía. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 1,201,118 y formaban parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es 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               |             |  |           |           |
| 2015\$                    | 1,930,646\$ | -\$  | 127,084\$ | 2,057,730 |
| 2014\$                    | 1,696,677\$ | - \$   | 233,969\$ | 1,930,646 |

17. Costo de ventas

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2015 y 2014, la partida de costo de ventas se analiza como sigue:

|   |          |          |         |
|---|----------|----------|---------|
| 2015  | 2014     |          |         |
| Costo de ventas por operaciones ordinarias\$      |          | 44,844\$ | 596,290 |
| Costo de ventas asociado a partidas excepcionales |          | 6,720    | 294,886 |
| \$  | 51,564\$ | 891,176  |         |

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
- Terrenos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 28 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

## -Actividades relacionadas con vivienda

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 terrenos incluye los ingresos derivados de la venta de lotes comerciales o terrenos para desarrollo de vivienda o construcción de centros comerciales.

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

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 2015

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas642518

Al 31 de diciembre de 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas35511824

Al 30 de septiembre de 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 29 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

Unidades promedio vendidas 2406819

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 2015

Vivienda de interés social  
Vivienda media baja Vivienda media alta y residencial

|                   |       |       |       |
|-------------------|-------|-------|-------|
| Precio promedio\$ | 264\$ | 522\$ | 1,050 |
|-------------------|-------|-------|-------|

Al 31 de diciembre de 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media baja Vivienda media alta y residencial

|                   |       |       |       |
|-------------------|-------|-------|-------|
| Precio promedio\$ | 291\$ | 504\$ | 1,087 |
|-------------------|-------|-------|-------|

Al 30 de septiembre de 2014

Vivienda de interés social  
Vivienda media baja Vivienda media alta y residencial

|                   |     |    |       |
|-------------------|-----|----|-------|
| Precio promedio\$ | 277 | \$ | 465\$ |
|-------------------|-----|----|-------|

1,191

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante por los periodos terminados ejercicios terminados el 30 de septiembre de 2015, 31 de diciembre de 2014 y 30 de septiembre de 2014:

Al 30 de septiembre de 2015

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

Total

|                             |           |             |           |           |            |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|------------|
| Ventas\$                    | 16,893\$  | 13,044\$    | 18,898\$  | 74,548\$  | 123,383    |
| Utilidad bruta              | 4,5268,   | 7059,80855, | 50078,539 |           |            |
| Depreciación y amortización | 3,2362,   | 4993,62014, | 28123,636 |           |            |
| Pérdida de operación        | ( 48,865) | ( 37,731)   | ( 54,663) | (215,630) | ( 356,889) |

Al 31 de diciembre de 2014

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

Total

|                             |           |              |            |            |            |
|-----------------------------|-----------|--------------|------------|------------|------------|
| Ventas\$                    | 103,398\$ | 59,485\$     | 26,086\$   | 910,157\$  | 1,099,126  |
| Utilidad bruta              | 36,79926, | 5539,567478, | 980551,899 |            |            |
| Depreciación y amortización | 7,3924,   | 2531,86565,  | 06778,577  |            |            |
| Pérdida de operación        | ( 73,864) | ( 42,494)    | ( 18,635)  | ( 650,186) | ( 785,179) |

Al 30 de septiembre de 2014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 30 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

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) |

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.

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 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 inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

Al 30 de septiembre de 2015

Costo de ventas:

Disposición de inversiones en proyectos  
 futuros (i) \$ 6,720

Gastos generales y de administración:

Estimación para cuentas incobrables (ii) 235,974  
 Contingencias legales 14,292  
 Liquidaciones 24,411  
 Honorarios 34,918

(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 y otros clientes.

## 20. Hechos Posteriores

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN  
FINANCIERA**

PAGINA 31 / 31

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

El 10 de noviembre de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California concedió una ampliación adicional del proceso de conciliación por noventa días naturales adicionales, en cuyo caso debe concluir la etapa de conciliación del Concurso Mercantil de la Compañía.

El 24 de noviembre de 2015, el Pleno del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Segunda Región resolvió desechar el recurso de revisión fiscal interpuesto por el Servicio de Administración Tributaria, respecto de la sentencia a favor que la Compañía obtuvo el 11 de noviembre de 2014, la cual resolvió juicio de nulidad contra un crédito fiscal determinado en su oportunidad por la autoridad respectiva. Para efectos de información financiera este juicio fue reservado como parte del rubro de posturas fiscales inciertas, dada la resolución a favor de la empresa se estima que en los próximos meses la reserva asociada a este litigio sea liberada.

Las 20 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

---

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **03** AÑO **2015**

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

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

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

| NOMBRE DE LA EMPRESA                                  | ACTIVIDAD PRINCIPAL | NO. DE ACCIONES | % DE<br>TENEN<br>CIA | MONTO TOTAL             |                 |
|---|---------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-----------------|
|   |                     |                 |                      | COSTO DE<br>ADQUISICIÓN | VALOR<br>ACTUAL |
| FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE<br>ADMINISTRACIÓN F/741723 |                     | 0               | 0                    | 0                       | 53,306          |
| <b>TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>              |                     |                 |                      | 0                       | 53,306          |

**OBSERVACIONES**









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

TRIMESTRE 03 AÑO 2015

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  | 1,015,181   | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| ARRENDAMIENTO UNIFIN  | NO                             |                    | 15/07/2015           | 0  | 346,530     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| ARRENDAMIENTO LEASING OPERAT                                      | NO                             |                    | 01/09/2015           | 0  | 230,565     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| ARRENDAMIENTO HP  | NO                             |                    | 01/09/2017           | 0  | 88,549      | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| ARRENDAMIENTO GE CAPITAL  | NO                             |                    | 15/05/2017           | 0  | 96,925      | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| ARRENDAMIENTO CAPITA CORP.  | NO                             |                    | 15/05/2015           | 0  | 37,876      | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| SÓLIDA ADMINISTRADORA   | NO                             |                    | 26/11/2014           | 0  | 622,447     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| FIDEICOMISO F/015   | NO                             |                    | 26/11/2014           | 0  | 443,315     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| FIDEICOMISO F/580   | NO                             |                    | 23/10/2014           | 0  | 308,153     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| FIDEICOMISO F/673   | NO                             |                    | 23/10/2014           | 0  | 129,059     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| BANORTE   | NO                             |                    | 23/10/2014           | 0  | 173,948     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| CREDIT SUISSE   | SI                             |                    | 08/03/2013           | 0  | 168,702     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| BARCLAYS  | SI                             |                    | 12/02/2013           | 0  | 182,652     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| MORGAN STANLEY  | SI                             |                    | 31/12/2013           | 0  | 130,155     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| DEUTSCHE BANK   | SI                             |                    | 18/04/2013           | 0  | 851,181     | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  |             |              |              |              |                    |   |
| <b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO</b> |                                |                    |                      | 0  | 4,825,238   | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0  | 0           | 0            | 0            | 0            | 0                  | 0 |
| <b>PROVEEDORES</b>  |                                |                    |                      |  |             |              |              |              |                    |  |             |              |              |              |                    |   |
| VARIOS  | NO                             |                    |                      | 0  | 3,935,130   |              |              |              |                    |  |             |              |              |              |                    |   |
| <b>TOTAL PROVEEDORES</b>  |                                |                    |                      | 0  | 3,935,130   |              |              |              |                    |  | 0           | 0            |              |              |                    |   |
| <b>OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>                 |                                |                    |                      |  |             |              |              |              |                    |  |             |              |              |              |                    |   |
| VARIOS  | NO                             |                    |                      | 0  | 10,002,607  | 0            | 0            | 0            | 0                  | 3,994  |             |              |              |              |                    |   |
| VARIOS  | NO                             |                    |                      |  |             |              |              |              |                    |  | 0           | 23,934       | 0            | 0            | 0                  | 0 |
| <b>TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES</b>           |                                |                    |                      | 0  | 10,002,607  | 0            | 0            | 0            | 0                  | 3,994  | 0           | 23,934       | 0            | 0            | 0                  | 0 |
| <b>TOTAL GENERAL</b>  |                                |                    |                      | 0  | 43,702,422  | 0            | 0            | 0            | 0                  | 3,994  | 0           | 23,934       | 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: **2015**

**POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA**

**CONSOLIDADO**

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA<br>(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>                           | 7,687            | 130,741        | 0                | 0              | 130,741              |
| CIRCULANTE  | 7,687            | 130,741        | 0                | 0              | 130,741              |
| NO CIRCULANTE                                     | 0                | 0              | 0                | 0              | 0                    |
| <b>PASIVO</b>                                     | 1,407            | 23,934         | 0                | 0              | 23,934               |
| CIRCULANTE  | 1,407            | 23,934         | 0                | 0              | 23,934               |
| NO CIRCULANTE                                     | 0                | 0              | 0                | 0              | 0                    |
| <b>SALDO NETO</b>                                 | <b>6,280</b>     | <b>106,807</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>106,807</b>       |

**OBSERVACIONES**

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$17.0073 MXP/USD.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **03** AÑO: **2015**

**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: **2015**

**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 **2015**

**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  | 64         | 16,893         | 0.00                             |             |          |
| VMB  | 25         | 13,044         | 0.00                             |             |          |
| VMA Y R  | 18         | 18,898         | 0.00                             |             |          |
| ACT. REL. VIVIENDA                               | 0          | 74,548         | 0.00                             |             |          |
| <b>INGRESOS POR EXPORTACIÓN</b>                  |            |                |                                  |             |          |
| <b>INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO</b> |            |                |                                  |             |          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>107</b> | <b>123,383</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 **2015**

**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: **2015**

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

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

PAGINA 1 / 1

**CONSOLIDADO**

**Impresión Final**

---

Al 30 de septiembre de 2015 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

---