

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	23,637,150	52,415,397
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	9,442,474	42,463,551
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	59,746	2,476,689
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	3,578,351	13,370,358
11030010	CLIENTES	6,447,413	14,503,578
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-2,869,062	-1,133,220
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,301,945	1,108,754
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,301,945	1,108,754
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	3,970,792	24,392,775
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	531,640	1,114,975
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	531,640	1,089,368
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	25,607
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	14,194,676	9,951,846
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	22,891	353,323
12020000	INVERSIONES	13,656,775	8,387,110
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	900,217	855,916
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	12,756,558	7,531,194
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	460,074	1,148,135
12030010	INMUEBLES	120,046	151,757
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	1,061,772	1,064,814
12030030	OTROS EQUIPOS	652,438	665,927
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1,374,182	-734,363
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	25,447	25,247
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	29,489	38,031
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	4,403
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	29,489	33,628
20000000	PASIVOS TOTALES	36,802,396	34,736,776
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	34,620,429	14,821,203
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	8,552,998	4,497,705
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	13,022,675	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	2,628,448	2,517,583
21040000	PROVEEDORES	4,413,513	5,203,504
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	163,191	367,585
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	38,132	252,130
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	125,059	115,455
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	5,839,604	2,234,826

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	2,989,861	0
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	2,849,743	2,234,826
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	2,181,967	19,915,573
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	1,561,720
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	12,432,071
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2,178,515	2,601,949
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	3,452	3,319,833
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	1,835,127
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	3,452	4,368
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	1,480,338
30000000	CAPITAL CONTABLE	-13,165,246	17,678,621
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-13,165,246	17,678,621
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)	-18,184,512	13,103,021
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	13,103,021	12,275,492
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	-31,287,533	827,529
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	-443,666
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	-443,666
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	16,689,148	1,578,992
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	13,273,441
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	37,127	37,127
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	78,417	78,417
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	40	45
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	1,110	2,336
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	85
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	976,445,286	976,445,286
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	9,456	0
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: **04**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,975,590	180,768	12,912,386	2,881,881
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	1,975,590	180,768	12,912,386	2,881,881
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
40020000	COSTO DE VENTAS	21,092,716	300,322	9,246,772	2,026,333
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	-19,117,126	-119,554	3,665,614	855,548
40030000	GASTOS GENERALES	6,941,317	1,566,139	2,409,867	1,472,071
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	-26,058,443	-1,685,693	1,255,747	-616,523
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	137,995	320,677	444,283	415,770
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	-25,920,448	-1,365,016	1,700,030	-200,753
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	309,126	828	1,079,590	241,765
40070010	INTERESES GANADOS	309,126	828	706,760	241,765
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	372,830	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	4,871,046	1,523,966	1,777,564	482,132
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	3,214,021	1,445,635	499,418	324,485
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	190,067	78,331	0	125,175
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	1,466,958	0	1,278,146	32,472
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-4,561,920	-1,523,138	-697,974	-240,367
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	-556	-556	-16,141	-16,141
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-30,482,924	-2,888,710	985,915	-457,261
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	804,609	2,412,632	158,386	-303,113
40120010	IMPUESTO CAUSADO	1,228,043	1,162,019	59,592	-142,637
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-423,434	1,250,613	98,794	-160,476
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	-31,287,533	-5,301,342	827,529	-154,148
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-31,287,533	-5,301,342	827,529	-154,148
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-31,287,533	-5,301,342	827,529	-154,148
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	-32.04	-5.43	0.85	-0.16
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: **04**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
4020000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-31,287,533	-5,301,342	827,529	-154,148
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
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
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	443,666	0	-123,589	-6,761
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
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	443,666	0	-123,589	-6,761
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	-30,843,867	-5,301,342	703,940	-160,909
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-30,843,867	-5,301,342	703,940	-160,909

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	534,348	370,259	380,835	252,911

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,975,590	12,912,386
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	-25,920,448	1,700,030
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	-31,287,533	827,529
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	-31,287,533	827,529
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	534,348	380,835

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

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

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2013

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

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)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2012	115,544	0	4,903,722	0	0	0	12,275,492	-320,077	16,974,681	0	16,974,681
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	827,529	-123,589	703,940	0	703,940
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	115,544	0	4,903,722	0	0	0	13,103,021	-443,666	17,678,621	0	17,678,621
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	115,544	0	4,903,722	0	0	0	13,103,021	-443,666	17,678,621	0	17,678,621
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	-31,287,533	443,666	-30,843,867	0	-30,843,867
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-18,184,512	0	-13,165,246	0	-13,165,246

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2013 Y 2012

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-30,482,924	985,915
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	696,761	-306,956
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	534,348	380,835
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	43,433	3,031
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	428,466	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	556	16,141
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-309,126	-706,760
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	-916	-203
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,731,509	1,324,729
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	2,902,893	457,088
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	190,067	-372,830
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	-1,361,451	1,240,471
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-28,054,654	2,003,688
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	25,485,516	-9,403,282
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	9,996,172	-4,811,977
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	15,196,619	-7,130,210
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	323,819	-112,748
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	1,401,343	4,146,118
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-1,432,437	-1,491,544
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	-2,921
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-2,569,138	-7,399,594
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	5,814	128,843
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-7,258	-119,225
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	13,072	248,068
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	146,381	4,218,161
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	1,354,742	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	6,445,000
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	-261,881
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-1,504,415	-2,278,481
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	296,054	313,523

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2013 Y 2012

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-2,416,943	-3,052,590
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2,476,689	5,529,279
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	59,746	2,476,689

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

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

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Informe del Director IV Trimestre de 2013

Durante el cuarto trimestre de 2013 la empresa continuó avanzando en su proceso de reestructura.

En el trimestre, la empresa en concordancia con la ejecución de su programa de mantenimiento de la operación obtuvo ingresos por MX\$ 180.8 millones. La mezcla de ingresos fue la siguiente: ingresos de vivienda de Interés Social (VIS) de MX\$ 28.2 millones; ingresos de vivienda media baja (VMb) de MX\$ 14.2 millones, ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) de MX\$ 18.6 millones, así como ingresos de MX\$ 119.8 millones provenientes de actividades relacionadas con la vivienda (tales como venta de tierra comercial y macro-proyectos, vivienda pre-habitada, muebles y equipamiento de vivienda así como servicios).

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

1. El 30 de diciembre de 2013, la empresa celebró convenio transaccional de ejecución de hipotecas con HSBC México, S.A, de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/262757 quien en este convenio figura como acreedor hipotecario y por otra parte la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) en su carácter de fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la vivienda (FOVI). En virtud de este convenio la empresa transmitió la propiedad de los inmuebles que garantizaban los créditos hipotecarios originalmente otorgados. Una vez ejecutada tal ejecución de hipotecas la empresa sigue adeudando a la acreedora hipotecaria MX\$ 137.0 millones.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

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

1. Información corporativa

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de junio de 2014, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones.

2. Eventos relevantes

2.1 Suspensión de cotización de acción y publicación de información financiera

Con fecha 25 de julio de 2013, la Compañía dio a conocer al público inversionista y a las autoridades respectivas que la entidad no presentaría en tiempo su reporte del segundo trimestre debido a que se encontraba en proceso de revisión detallada del valor de sus activos en el contexto de la situación del sector vivienda y del proceso de reestructuración financiera por el que atravesaba la empresa, incluyendo entre otros, la evaluación del impacto que tendrán las nuevas reglas de operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, para el ejercicio fiscal de 2014, emitida el 1 de julio de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Compañía no publicó su información financiera del segundo trimestre, la Bolsa Mexicana de Valores suspendió la cotización

de los valores emitidos por la Compañía a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. Los valores suspendidos fueron los identificados con la clave de cotización URBI "*" y URBI 11.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), mediante oficio 151-5764-2013 de fecha 22 de agosto de 2013, otorgó su conformidad a la Bolsa Mexicana de Valores para mantener la suspensión de la cotización de las acciones representativas del capital social de la Compañía.

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

2.2 Revisiones de organismos reguladores

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

2.3 Acuerdos y convenios

A continuación se enuncian los principales acuerdos alcanzados por la Compañía con algunos de sus acreedores como parte del proceso de reestructura:

i) La Compañía celebró el 3 de septiembre de 2013 convenio de reconocimiento de adeudo por \$ 648,840 con International Finance Corporation (IFC) respecto del acuerdo con E Factor Diez, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. derivado del programa de factoraje financiero con proveedores (cadenas productivas) concertado con esta entidad el 15 de junio de 2012. Este reconocimiento de adeudo es consecuencia de la celebración de un convenio entre IFC y E Factor Diez de fecha 11 de abril de 2012 a través del cual IFC adquirió los derechos de cobro en favor de diversos proveedores cuya obligación de pago está a cargo de la Compañía.

ii) Con fecha 18 de septiembre de 2013 la Compañía celebró convenio de dación en pago con BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer por \$ 874,627. Esta dación fue aplicada a los adeudos que tenía la empresa a esa fecha por concepto de carta de crédito - Stand By- de \$ 10 millones de dólares cuyo monto en pesos fue liquidado considerando un valor equivalente a \$ 129,400, un crédito simple por la cantidad de \$ 588,903 y adeudos asociados a diversos gastos de los terrenos otorgados en dación por \$ 156,324. Los terrenos que fueron transmitidos como parte de la dación se ubicaban en Cuautitlán estado de México, Zapotlanejo estado de Jalisco, Ensenada, Tecate y Tijuana ciudades del estado de Baja California. El convenio establece derecho de preferencia a favor de la Compañía para adquirir los inmuebles dados en pago por un periodo de hasta dos años.

iii) El 30 de diciembre de 2013 la Compañía celebró convenio transaccional de ejecución de hipotecas con HSBC México, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, división fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/262757 quien en este convenio figura como acreedor hipotecario y por otra parte, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) en su carácter de fiduciario en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). En virtud de este convenio la Compañía transmitió la propiedad de los inmuebles que garantizaban los créditos hipotecarios originalmente otorgados. Una vez efectuada tal ejecución de hipotecas la Compañía sigue adeudando a la acreedora hipotecaria \$ 136,979.

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

3.1 Bases de preparación y medición

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

La Compañía está obligada a preparar sus estados financieros a partir del ejercicio 2012 utilizando las NIIF, según lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores publicada el 27 de enero de 2009. Con base en lo anterior, la Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, utilizando como período de transición el ejercicio que inició el 1 de enero de 2011.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros derivados y propiedades, planta y equipo, que han sido medidos a su valor razonable. Los importes en libros de los pasivos reconocidos que han sido designados como partidas cubiertas en coberturas de valor razonable, que de otro modo se hubieran contabilizado por su costo amortizado, se han ajustado para registrar los cambios en los valores razonables atribuibles a los riesgos que se cubren en las relaciones de cobertura eficaces.

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

Los estados financieros proporcionan información comparativa respecto del periodo anterior. En adición, la Compañía presenta un estado consolidado de situación financiera al principio del primer periodo presentado cuando hay una aplicación retroactiva de una política contable, una reemisión retroactiva, o una reclasificación de partidas de los estados financieros. Por lo tanto, como se explica en la Nota 4.25, debido a la aplicación retroactiva de la NIIF 11 y de ciertas declaraciones complementarias del Impuesto sobre la Renta, la Compañía presenta un estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2012.

3.2 Negocio en marcha

Las actividades del grupo, posición financiera, así como los factores que pudieran afectar su futuro desarrollo por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron incluidos en el Reporte de la Dirección correspondiente a este mismo periodo. La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros adjuntos y en su Nota 30. Adicionalmente, en la Nota 4.24, 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 manejar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la nueva política de vivienda que (i) fomenta la edificación vertical, la cual requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) define los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor será el subsidio que puedan recibir, (iii) incentiva la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción y (iv) impulsa el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no sean propiedad de INFONAVIT. Los anteriores cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la entidad y su rendimiento financiero se vieran afectados, provocando flujos de efectivo negativos y el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La Compañía incurrió en una pérdida significativa durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013, la cual es atribuible principalmente a sus operaciones, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a cargos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que han ocurrido en la industria de la vivienda desde el año 2011.

La situación económica de la industria y en particular de la empresa creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrán las viviendas construidas por la empresa y sobre todo la habilidad que tendrá de obtener recursos para financiar sus operaciones. En consideración a lo anterior desde finales del año 2012, la Compañía, con apoyo de sus asesores legales y financieros, comenzó a desarrollar un plan de negocio viable y acorde a las nuevas condiciones de la industria, el cual es la base para su plan de reestructura financiera. El plan de reestructura fue elaborado como resultado de una serie de revisiones hechas por los asesores y la Compañía e incluye la ejecución de diversas actividades como análisis de liquidez, preparación de un plan de negocio, análisis de capacidad de endeudamiento y una serie de valuaciones específicas. El plan de reestructura será presentado a los acreedores comerciales, financieros y de otra clase para obtener su apoyo. Este plan tendrá como objetivo fundamental construir una estructura de capital que refleje la capacidad de pago de la Compañía y una dilución mínima de los accionistas.

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

Después de haber concluido su evaluación del plan de negocios, de reestructura, del avance de sus negociaciones con sus acreedores financieros y de operación, de realizar una serie de cuestionamientos a los diversos involucrados en la preparación del plan de negocios y de reestructura, la dirección de la Compañía considera que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados existe una expectativa razonable de que la empresa podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro una vez

concluida su reestructura financiera, razón por la cual adopto el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

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

La Compañía controla la entidad en la cual ha invertido cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la participada);
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

En el caso de que la Compañía tenga menos de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de una inversión, tiene poder sobre la inversión cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la inversión, de forma unilateral. La Compañía considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto de la Compañía en una inversión son suficientes para darle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Compañía en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Compañía, otros tenedores de voto o de terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía tiene o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluyendo los patrones de voto en las asambleas de accionistas anteriores.

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

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 6 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

31 de diciembre de
Subsidiaria 20132012
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1) 99.99%99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)99.99%99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (3)99.99%99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)100.00%100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)99.99%-
Finsete, S.A. de C.V. (5)99.99%-

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

3.4 Moneda funcional y de reporte

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

3.5 Estados consolidados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado de resultados integrales, el cual se preparó en base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, Presentación de estados financieros y a la práctica de la industria, se han incluido renglones separados para la utilidad 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, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y se describen a continuación:

4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

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

Cuando el efectivo deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo o no puede utilizarse para liquidar un pasivo, la Compañía lo clasifica como efectivo restringido. Las restricciones de efectivo menores a doce meses se reconocen como parte del activo corriente y el que tenga restricciones superiores a doce meses es reconocido como parte del activo no corriente. Al 31 de diciembre de 2013, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de distintas demandas judiciales efectuadas por acreedores de la entidad, estas partidas han sido clasificadas como parte del activo no corriente ya que no se tiene certeza del momento en el cual se liberarán tales restricciones.

4.2 Cuentas por cobrar

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

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

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

4.3 Inventarios

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

Las obras en proceso y los terrenos en proceso de desarrollo incluyen los costos de materiales, mano de obra, costo de subcontratistas, costos de licencias y permisos, costos de financiamiento y otros costos asociados directamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y de obras en proceso incluyen los

costos por préstamos directamente atribuibles a su adquisición, desarrollo y construcción que necesariamente lleven un período de tiempo sustancial para que estén disponibles para su venta. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de esos costos inicia cuando las actividades necesarias para desarrollar los terrenos comienzan, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto estas representen un ajuste a los costos por interés. Durante 2013 la Compañía suspendió la capitalización de los costos por préstamos debido a la suspensión de actividades relacionadas con la construcción de activos aptos.

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

Dadas las condiciones actuales de impacto de la industria de la vivienda, debido a los cambios en el modelo de negocio y a la implementación de la nueva política urbana y de vivienda, la Compañía efectuó una revisión de sus inventarios con la intención de detectar cualquier deterioro en su valor. La revisión de deterioro consideró todos los proyectos de vivienda y terrenos existentes al 31 de diciembre de 2013, el presupuesto de unidades a vender por proyecto, precios estimados de venta, ritmo de desplazamiento, apreciación del valor de viviendas ubicadas en desarrollos estratégicos y otros incrementos en costos y gastos asociados a la construcción y venta de las viviendas. El estudio de deterioro fue realizado por la administración considerando las condiciones existentes en el mercado a dicha fecha, por lo tanto, si las condiciones del mercado en el futuro exceden las expectativas definidas por la administración en dicho estudio, puede ser necesario reconocer deterioros adicionales (ver Notas 8 y 28).

4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo de su naturaleza.

4.5 Propiedades, planta y equipo

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

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

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se deprecian durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

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

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

Vida útil estimada en años
Edificios 5 a 20
Maquinaria 4
Equipo de transporte 4
Mobiliario y equipo de oficina 10
Equipo de cómputo 3 a 5

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía reconoció un monto de deterioro por \$ 428,466.

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

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

4.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o incremento en su valor y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la eliminación de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

Solamente se realizan transferencias al rubro de propiedades de inversión o desde este rubro, cuando existe un cambio en el uso del activo. En caso de que ocurra una transferencia del rubro de propiedad de inversión a un componente de propiedades, planta y equipo, el costo atribuido para efectos de contabilización será el valor

razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedades, planta y equipo se transfiere a propiedades de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para propiedades, planta y equipo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y 1 de enero de 2012, las propiedades de inversión se integran por terrenos comerciales.

4.7 Arrendamientos

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

Operativos

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

Financieros

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

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

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

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando la vida útil estimada del activo o el plazo del arrendamiento, lo que sea menor.

4.8 Deterioro del valor de los activos de larga duración

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

La pérdida por deterioro se reconoce por el monto en que el valor en libros del activo excede su valor de recuperación. El valor de recuperación de un activo o unidad generadora de efectivo es definido como el mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para su venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una

tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Para el propósito de determinar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos en donde existan flujos de efectivo identificables por separado (unidad generadora de efectivo).

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

4.9 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones sobre las políticas financieras y operativas de la entidad en la que se invierte, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que solo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente en el estado consolidado de situación financiera al costo, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, Deterioro de activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros.

Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en resultados del periodo y forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del periodo de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

4.10 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía tiene un acuerdo conjunto con Prudential Real Estate Investors-Latin America (PREI), el cual fue reconocido como una operación conjunta (Ver Nota 4.25).

4.11 Instrumentos financieros

(i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar así como instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin

retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

(ii) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de la deuda por pagar (préstamos y créditos), se conservan a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos y los instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Deuda por pagar (préstamos y créditos)

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método tasa de interés efectiva. Los intereses devengados, de acuerdo con dicho método, se incluyen en el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

Compensación de instrumentos financieros

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

En la Nota 18 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos

financieros.

4.12 Instrumentos financieros derivados y cobertura contables

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

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

La política de la Compañía comprende: (i) la documentación formal de todas las transacciones entre los instrumentos de cobertura y las posiciones cubiertas, (ii) el objetivo de la administración de riesgo, y (iii) la estrategia para celebrar las transacciones de cobertura. Este proceso comprende la asociación entre los flujos de efectivo de los derivados con los activos o pasivos reconocidos en el estado de posición financiera.

La efectividad de los instrumentos derivados de cobertura se evalúa antes de su designación, así como durante el período de la misma, la cual se lleva a cabo al menos trimestralmente con base en técnicas estadísticas reconocidas. Si se determina que un instrumento financiero derivado deja de ser una cobertura altamente efectiva, se deja de aplicar el tratamiento contable de cobertura respecto de dichos derivados prospectivamente.

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

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

Como se explica en la Nota 19, al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que mitiguen los riesgos relacionados con fluctuaciones cambiarias y tasas de interés.

4.13 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda o terreno, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como anticipo hasta que la vivienda o el terreno son escriturados.

4.14 Provisiones de pasivo

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

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del balance general y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia. Así mismo los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

4.15 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

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

Primas de antigüedad

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

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

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

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro. La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del periodo.

4.16 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del ejercicio

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

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

Impuesto a la utilidad diferido

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

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

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

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en

subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

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

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

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

4.17 Clasificación corriente-no corriente

La Compañía presenta en sus estados financieros sus activos y pasivos en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- a) Espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o
- d) El activo es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pago al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- a) Se espera liquidar el pasivo en el ciclo normal de operaciones;
- b) Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa;
- d) No posea un derecho incondicional para aplazar su liquidación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2013, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor.

4.18 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y el mismo pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración

recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

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

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

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

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

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

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada

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

4.19 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta.

El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

4.20 Fluctuaciones cambiarias

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.
- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

4.21 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 28).

4.22 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

4.23 Información por segmentos

La información analítica por segmentos se presenta considerando los tipos de vivienda

que comercializa la Compañía y se muestra de conformidad con la información que utiliza la administración para la toma de decisiones (ver Nota 27).

4.24 Administración de riesgos financieros

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

Los principales riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Compañía son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. A continuación se describen las principales características de los riesgos indicados anteriormente:

Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio, los cuales pueden afectar los resultados de la Compañía y el valor de sus instrumentos financieros, por lo que, para mitigar tales riesgos hasta el 31 de diciembre de 2012 la Compañía hacía uso de instrumentos financieros derivados asociando las coberturas con la deuda contratada. Actualmente la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y tipo de cambio, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa (ver Nota 19).

Los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía se clasifican en:

(i) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a este riesgo es alta dado que actualmente no tiene contratados instrumentos financieros (ver Nota 19).

(ii) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio afecta principalmente sus deudas denominadas en moneda extranjera. La exposición a este riesgo es importante dado que a la fecha de emisión de los estados financieros no existen instrumentos financieros derivados contratados para cubrir esta exposición (ver Nota 19).

(iii) Riesgo de industria de la vivienda

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

cuales durante los últimos dos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no cuente con fondos suficientes para cubrir sus obligaciones. El objetivo de la Compañía es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre cuente con la liquidez necesaria para finiquitar sus pasivos financieros en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como adversas, sin recurrir por esto en pérdidas inaceptables ni arriesgar la situación financiera de la entidad (ver Nota 30).

Administración de capital

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

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

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

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

4.25 Nuevos pronunciamientos contables

i) Normas aprobadas en 2012 con vigencia a partir de 2013

A partir del 1 de enero de 2013, la Compañía aplicó nuevas NIIF y enmiendas a las mismas, cuya vigencia iniciaba a partir de dicha fecha. La adopción de algunas de estas

NIIF y enmiendas requiere su aplicación retroactiva en los estados financieros previamente emitidos.

La naturaleza e impacto de las normas y enmiendas adoptadas se describen a continuación:

NIC 1, Presentación de partidas de otras partidas de utilidad integral, modificaciones a la NIC 1

Las modificaciones de la NIC 1 incluyen una agrupación de partidas presentadas en otras partidas de utilidad integral. Las partidas que podrían ser reclasificadas al resultado del ejercicio en un futuro (por ejemplo, utilidad neta en instrumentos financieros derivados, efecto de conversión de entidades extranjeras, pérdida o ganancia neta de activos financieros disponibles para su venta) se presentarán por separado de los elementos que nunca serán reclasificados (por ejemplo, las nuevas mediciones de las utilidades y pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos). Esta modificación no tuvo impacto en la situación financiera de la Compañía.

NIC 1, Aclaración del requisito de información comparativa (Modificación)

La modificación a la NIC 1 aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y el mínimo requerido información comparativa. La Compañía tiene que incluir información comparativa en las correspondientes notas a los estados financieros cuando se ofrece voluntariamente información comparativa más allá del período comparativo mínimo requerido. La información voluntariamente comparativa adicional no necesita ser presentada en un juego completo de estados financieros.

El estado consolidado de situación financiera inicial (conocido como el "tercer balance") debe presentarse cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, ajustes retroactivos, o reclasifique partidas en sus estados financieros, siempre que alguno de esos cambios tenga efecto significativo en el estado de situación financiera al inicio del período precedente. El estado consolidado de situación financiera inicial del período comparativo presentado (1 de enero de 2012) y las cifras comparativas se han actualizado en consecuencia. La enmienda aclara que el tercer balance no tiene que ir acompañado de la información comparativa en las notas relacionadas.

NIC 19, Beneficios a los empleados (revisada)

Esta norma incluye una serie de enmiendas a la contabilización de los planes de beneficios definidos, incluyendo ganancias y pérdidas actuariales que son ahora reconocidas en otras partidas de utilidad integral y permanentemente excluidas del resultado del ejercicio, los rendimientos esperados de los activos del plan que ya no se reconocen en el resultado del ejercicio, sin embargo, se requiere reconocer los intereses sobre el pasivo (activo) neto por prestaciones definidas en el resultado del período, calculada utilizando la tasa de descuento utilizada para medir la obligación por beneficios definidos, y costos de servicios pasados ahora son reconocidos en el resultado del período cuando se produzca la modificación o el momento del reconocimiento de reestructuración o de terminación de los costos relacionados, lo que ocurra primero. Otras modificaciones incluyen nuevas revelaciones, tales como análisis de sensibilidad para cada supuesto actuarial significativo y otras revelaciones de tipo cuantitativas.

Estas modificaciones comenzaron su vigencia a partir del 1 de enero de 2013 con aplicación retrospectiva al 1 de enero de 2012, la Compañía adoptó anticipadamente las modificaciones a esta norma a partir de 2012.

NIIF 10, Estados financieros consolidados y NIC 27, Estados financieros separados

La NIIF 10 reemplaza las partes de la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, y a la SIC-12, Consolidación - Entidades de propósito especial, que tenían que ver con los estados financieros consolidados. La NIIF 10 modifica la definición de control de tal manera que un inversionista tiene el control sobre la inversión cuando tiene: a) poder sobre la inversión; b) la exposición, o derechos, de su retorno sobre la inversión en la entidad; y c) la capacidad de utilizar su poder sobre la entidad para influir sobre el retorno de su inversión. Estos tres criterios deben cumplirse para que un inversionista tenga el control sobre una inversión. Anteriormente, el control se definía como el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se ha incluido orientación adicional en la NIIF 10 para explicar cuándo un inversionista tiene el control sobre una inversión. Algunas orientaciones incluidas en la NIIF 10 mencionan que si un inversionista que posee menos del 50% de los derechos de voto de una inversión tiene el control sobre ésta, sería relevante para la Compañía.

La administración de la Compañía realizó una evaluación de sus inversiones y acuerdos conjuntos a partir de la fecha en que entró en vigor la NIIF 10, respecto a si la Compañía posee o no control sobre tales inversiones y acuerdos, no detectando ninguna situación que debiera modificarse.

(i) Control efectivo en operaciones con socios inmobiliarios

En consideración de los cambios derivados de la aplicación de la NIIF 10, la Compañía evaluó las características de su participación en los acuerdos conjuntos realizados bajo el esquema de socio inmobiliario o comúnmente denominado, socio dueño de tierra. Este programa fue creado con la intención de obtener tierra en ubicaciones idóneas para la construcción de desarrollos inmobiliarios, los cuales una vez construidos y comercializados generaban utilidades suficientes para cubrir el costo de la tierra aportada por el socio dueño de tierra y adicionalmente compartir una parte de la utilidad excedente.

La administración de la Compañía concluyó que posee derechos sustantivos para dirigir las actividades relevantes del programa socio dueño de tierra, por lo cual dichos programas deben consolidarse de acuerdo a lo indicado en la NIIF 10. Esta conclusión coincide con la política de consolidación de estados financieros seguida por la Compañía, según la cual los inventarios aportados al programa por el socio dueño de tierra son consolidados, por lo cual no existe un impacto derivado de la consolidación de estos programas.

Los convenios de socio dueño de tierra que han sido consolidados en los estados financieros, son los siguientes:

Tipo de Convenio	Proyecto	Ubicación
Contrato de Fideicomiso	Santa Fe	Aguascalientes
Contrato de Fideicomiso	Santa Mónica	Aguascalientes
Contrato de Fideicomiso	Nuevo Torreón	Querétaro
Contrato de Fideicomiso	Ciudad del Sol	Querétaro
Contrato de Fideicomiso	Potrero los Negritos	León
Contrato de Fideicomiso	San Roque	Irapuato
Contrato de Fideicomiso	La Minerva	Saltillo
Contrato de Fideicomiso	Buenos Aires	Villahermosa
Contrato de Fideicomiso	Las Tinajas	Huehuetoca

NIIF 11, Acuerdos conjuntos y NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31, Participación en negocios conjuntos y las orientaciones contenidas en la interpretación relacionada, SIC-13, Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes, se han incorporado en la NIC 28 (revisada en 2011). La NIIF 11 trata de cómo debe clasificarse y contabilizarse un acuerdo conjunto en el cual dos o más partes tienen el control conjunto. Conforme a la NIIF 11, sólo hay dos tipos de acuerdos conjuntos - Operaciones Conjuntas y Negocios Conjuntos. La clasificación de los acuerdos conjuntos conforme a la NIIF 11 se determina con base en los derechos y obligaciones de las partes en los acuerdos conjuntos considerando su estructura, la forma jurídica de los acuerdos, los términos contractuales entre los participantes en el acuerdo y, cuando sea relevante, otros hechos y circunstancias. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo. Anteriormente, la NIC 31 contemplaba tres tipos de acuerdos conjuntos - Entidades controladas conjuntamente, operaciones controladas de forma conjunta y activos controlados de forma conjunta. La clasificación de los acuerdos conjuntos de acuerdo a la NIC 31 era determinado principalmente con base a la forma jurídica de la organización (por ejemplo, un acuerdo conjunto establecido a través de una entidad separada era contabilizado como una entidad controlada de forma conjunta).

El reconocimiento inicial y posterior de los negocios conjuntos y operaciones conjuntas es diferente. Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de participación (la consolidación proporcional ya no es permitida). Las inversiones en operaciones conjuntas se contabilizan de forma que cada operador conjunto reconoce sus activos (incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta), sus pasivos (incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente), sus ingresos (incluyendo su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta) y sus gastos (incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente). Cada operador considera tanto los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos, relacionados con su participación en la operación conjunta de conformidad con las normas aplicables.

La Compañía realizó un análisis de sus acuerdos conjuntos a fin de determinar el impacto de la adopción de la NIIF 11, los resultados de tal análisis se resumen a continuación:

(i) Acuerdo conjunto con Prudential Real Estate Investors-Latin America

En consideración a los requerimientos de la IFRS 11, la Compañía revisó y evaluó la presentación en sus estados financieros de su acuerdo conjunto con Prudential Real Estate Investors-Latin America (PREI). Esta asociación tiene como objetivo la participación conjunta en proyectos inmobiliarios que incluyen la adquisición de terrenos, urbanización, infraestructura y construcción de casas habitación.

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

Los convenios de fideicomiso celebrados entre las partes y la esencia del acuerdo les otorgan a ambas partes derechos sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos relacionados con el acuerdo, las partes tienen derecho a los beneficios económicos del acuerdo conjunto en función a la actividad desarrollada, y el negocio conjunto depende

de las partes de forma continua a fin de hacer frente a sus obligaciones. Adicionalmente, esta asociación requiere que exista un acuerdo conjunto entre las partes a fin de realizar actividades tales como: a) compra de tierras, b) venta de viviendas, c) gestión de activos financieros, d) endeudamiento, entre otros.

En términos generales y según lo establecido en este acuerdo, cada parte tiene atribuciones y funciones específicas, y cada una utiliza sus propios activos e incurre en sus propios pasivos a fin de alcanzar los fines del convenio, como son la construcción y comercialización de viviendas.

De acuerdo a los resultados del análisis efectuado el acuerdo conjunto con PREI tiene las características de una operación conjunta según lo establecido en la NIIF 11, por lo cual debe reconocerse en los estados financieros, en relación con su participación en la operación conjunta los activos, pasivos, ingresos y gastos que le corresponden. El reconocimiento de este acuerdo como una operación conjunta no representa ninguna modificación a los estados financieros de periodos anteriores.

(ii) Acuerdo conjunto con el Fideicomiso número F/741723

Debido a los cambios establecidos en la NIIF 11, la Compañía también evaluó las características de su asociación con el fideicomiso número F/741723, el cual fue formalizado en septiembre de 2010 entre CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., SOLIDA Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Institución Fiduciaria en el Fideicomiso número 1936, Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN) y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, división fiduciaria.

El fideicomiso tiene como propósito apoyar e impulsar la primera etapa del proyecto de Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) denominado Valle de San Pedro ubicado en los municipios de Tijuana y Tecate, en Baja California. Según los términos del fideicomiso, la Compañía estará a cargo de la construcción de las unidades habitacionales, comerciales e industriales, las obras de ciudad del proyecto y, en general, de todas las construcciones necesarias para desarrollar el proyecto, excepto por las obras de ciudad a cargo de la Comisión Federal de Electricidad y Gobierno del Estado de Baja California.

De acuerdo a lo establecido en el fideicomiso éste es el propietario de las tierras en las cuales se edifican las obras y se ha contratado a la Compañía a fin de que realice las obras indicadas anteriormente. El fideicomiso obtuvo las tierras sobre las cuales se realiza el proyecto mediante aportaciones de las partes que lo integran a cambio de derechos fiduciarios y por la adquisición de las mismas.

El fideicomiso establece que las contraprestaciones que se reciban por las operaciones de renta, venta o comercialización de cualquier parte o la totalidad de los terrenos de su patrimonio, de las construcciones, unidades habitacionales, comerciales e industriales, serán distribuidas entre los participantes del fideicomiso una vez que se hayan cubierto los costos y gastos relacionados con la operación.

En consideración a lo anterior, la administración de la Compañía concluyó que el acuerdo conjunto con este fideicomiso debe ser considerado negocio conjunto y por lo tanto valuarse a través del método de participación en sustitución del método de consolidación proporcional establecido anteriormente por la NIC 31.

El impacto que la valuación de este acuerdo conjunto tuvo en los estados financieros de la Compañía se explica en la siguiente tabla:

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 28 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Por los años terminados al
31 de diciembre de
20122011

Aumento en participación en negocios conjuntos\$	842,416\$	542,274
Disminución en inventarios(599,772) (599,772)		
Disminución en resultados acumulados(57,509) (165,256)		
Aumento en otros ingresos 316,283142,182		
Efecto en resultados de participación en negocios conjuntos(16,141) (34,424)		

NIIIF 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades

La NIIIF 12 establece los requisitos para la información a revelar relativa a los intereses de la entidad en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas. Los requerimientos de la NIIIF 12 son más completos que los requisitos de información ya existentes para las subsidiarias. Por ejemplo, revelaciones adicionales son requeridos, cuando una subsidiaria es controlada con menos de la mayoría de derechos de voto. La anterior norma no tuvo impacto en las notas de los estados financieros consolidados.

NIIIF 13, Medición del valor razonable

La NIIIF 13 establece una única fuente de orientación según las NIIIF para todas las mediciones hechas a valor razonable. NIIIF 13 no cambia cuando una entidad está obligada a usar el valor razonable, sino más bien proporciona orientación sobre cómo medir el valor razonable según las NIIIF cuando se requiere o se permite el valor razonable. La aplicación de la NIIIF 13 no ha afectado materialmente las mediciones hechas a valor razonable por la Compañía.

La NIIIF 13 también requiere revelaciones específicas sobre los valores razonables, algunos de los cuales sustituyen los requisitos de divulgación existentes en otras normas, incluida la NIIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar. La Compañía ha incluido las revelaciones aplicables en la Nota 18.

ii) Normas y mejoras anuales emitidas sin vigencia a la fecha de emisión del estado financiero

Las normas e interpretaciones que se emiten, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros que se adjuntan se desglosan a continuación. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, cuando inicien su vigencia.

NIIIF 9, Instrumentos Financieros

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 29 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

conjunto con las otras fases, cuando se emita la norma final que incluye todas las fases.

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

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

Interpretación a las NIIF 21

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

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

Estas modificaciones proporcionan alivio al suspender la contabilidad de coberturas cuando exista la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura y cumpla con ciertos criterios. Estas enmiendas estarán vigentes para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Esta modificación no tiene impacto alguno en la Compañía ya que a la fecha de emisión de sus estados financieros no posee instrumentos financieros derivados. Sin embargo, estas enmiendas se consideraran cuando posea derivados y realice novaciones.

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

Estas enmiendas requieren la revelación de los importes recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo para los que una pérdida por deterioro ha sido reconocida o para una reversión en el período. Las enmiendas estarán vigentes retroactivamente para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. La Compañía no ha reconocido o revertido pérdidas por deterioro de activos no financieros durante los períodos presentados en estos estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF - Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013

El 12 de diciembre de 2013, el IASB emitió dos ciclos de Mejoras Anuales a las NIIF - ciclos 2010-2012 y 2011-2013 - que contienen 11 cambios en nueve normas: NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 2 Pagos basados en acciones; NIIF 3 Combinaciones de Negocios; NIIF 8 Segmentos de Operación; NIIF 13 Medición del Valor Razonable; la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo; NIC 24 Información sobre partes vinculadas, la NIC 38 Activos intangibles y la NIC 40 Propiedades de Inversión.

Una de las modificaciones de la NIIF 13 y la modificación de la NIIF 1 sólo afecta a los Fundamentos de las Conclusiones de las respectivas normas y, por tanto, tienen vigencia inmediatamente. Las otras enmiendas inician su vigencia efectiva a partir de 1

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 30 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

de julio 2014 con efecto futuro o retroactivo. La Compañía se encuentra en proceso de cuantificar el impacto de estas mejoras anuales en sus estados financieros.

4.26 Reclasificaciones

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2013. Los efectos de estas reclasificaciones se aplicaron retrospectivamente en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 adjunto de acuerdo con la NIIF 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

Emisión Original Emisión Reclasificada

Posición financiera: 20122012

Activos:

Cuentas por cobrar, neto\$	13,170,358\$	13,370,358
Inventarios	24,992,547	24,392,775
Otras cuentas por cobrar	679,372	1,08,754
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	-	855,916
Otros activos	13,651	133,628

Pasivos:

Arrendamiento financiero	-	521,866
Cuentas por pagar	5,824,342	7,438,330
Impuestos y otras cuentas por pagar	2,415,636	367,585
Anticipos de clientes	311,401	-

Capital:

Resultados acumulados	11,360,549	12,275,492
Resultado del año	527,387	827,529

Emisión Original Emisión Reclasificada

Posición financiera: 20112011

Activos:

Cuentas por cobrar, neto\$	8,358,381\$	8,558,381
Inventarios	19,544,068	18,944,286
Otras cuentas por cobrar	909,389	1,343,359
Otras inversiones y participación en negocios conjuntos	-	555,924
Otros activos	13,650	28,899

Pasivos:

Arrendamiento financiero	-	702,610
Cuentas por pagar	3,691,557	5,022,394
Impuestos y otras cuentas por pagar	2,523,928	852,692
Anticipos de clientes	698,572	-

Capital:

Resultados acumulados	9,216,026	10,023,211
Resultado del año	2,144,523	2,252,281

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, el riesgo de crédito del cliente derivado de su situación financiera y retrasos considerables en la cobranza de acuerdo a los términos de crédito pactados.

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

- Método de participación en inversión: La Compañía tiene una participación en el fideicomiso número F/741723, que durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, se cree que tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el patrimonio de dicho fideicomiso.

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

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

- Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 22 i).

- Valor razonable de instrumentos financieros - referirse a la Nota 18.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 32 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

• Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a las Notas 3.2 y 30 para mayor discusión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2013, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de			
20132012			
Efectivo\$	27,414	\$	55,003
Equivalentes de efectivo	32,332	2,421,686	
	59,746	2,476,689	
Efectivo restringido(	9,456)	(	2,418,391)
\$	50,290	\$	58,298

Al 31 de diciembre de 2013, el efectivo restringido por \$ 9,456 se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores. Al 31 de diciembre de 2012, el efectivo restringido garantiza obligaciones derivadas de la operación del Fideicomiso AAA Urbi por \$70,000, adicionalmente se incluyen llamadas de margen por \$ 352,674; así como \$ 1,995,717 para garantizar las líneas de factoraje financiero existentes a esa fecha, según se menciona en la Nota 13.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de			
20132012			
Clientes corporativos\$	5,484,123	\$	11,553,297
Partes relacionadas (Fideicomiso Irrevocable			
de Administración F/741723)			
	684,447		
	697,547		
Otros clientes	301,734	2,606,057	
	6,470,304	14,856,901	
Estimación para cuentas de cobro dudoso(	2,869,062)	(	1,133,220)
	3,601,242	13,723,681	
Clientes a largo plazo(	22,891)	(	353,323)
\$	3,578,351	\$	13,370,358

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 33 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

b) La actividad de la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, es como sigue:

2013	2012	2011		
Saldo inicial	\$ 1,133,220	\$ 72,989	\$ 54,264	
Incremento con cargo a gastos	3,932,191	11,086,336	31,924	
Aplicaciones a la estimación	(2,196,349)	(26,105)	(13,199)	
Saldo final	\$ 2,869,062	\$ 1,133,220	\$ 72,989	

c) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año					
Total	Corriente	Menos de 30 días	Entre 31-60 días	Entre 61-90 días	Entre 91-120 días
		Más de 120 días			
2013	\$ 6,470,304	71,495	3,126	2,077	6,386,861
2012	\$ 14,856,901	399,939	34,000	12,136	20,777,14,390,049

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

2013	2012	
Ingresos por construcción	\$ 18,066	\$ 230,147
Costos de construcción	15,311	195,039
Servicios administrativos proporcionados	5,418	50,302

e) Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres, fueron aproximadamente \$ 11,592 y \$ 16,633, respectivamente; asimismo, de enero a abril de 2013 se pagaron \$ 4,661 y de mayo a diciembre de 2013 \$ 6,931, netos de impuestos, a los consejeros por cada sesión de Consejo de Administración o del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias o del Comité de Finanzas a las que asistieron durante 2013 y 2012. Adicionalmente, se pagaron \$ 2,580 de emolumentos, netos de impuestos, al Presidente del Consejo de Administración por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de		
2013	2012	
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 12,295,539	\$ 20,892,503
Obras en proceso	4,307,145	10,923,340
Materiales para construcción	61,889	65,289
Casas para venta	62,777	42,837
	16,727,350	31,923,969
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(12,756,558)	(7,531,194)
\$	3,970,792	\$ 24,392,775

b) La Compañía realiza asociaciones con socios inmobiliarios a fin de realizar la construcción de desarrollos habitacionales en terrenos aportados por dichos socios. Debido a las características de estas asociaciones dichos inventarios han sido consolidados como parte de los inventarios de la entidad (ver Nota 4.25). Al 31 de

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 34 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

diciembre de 2013 y 2012, la Compañía ha consolidado inventarios con tales características por un monto de \$ 585,229 y \$ 658,971, respectivamente.

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

d) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en la Nota 13. Al 31 de diciembre de 2013 el valor contable de las garantías constituidas era de \$ 4,311,741.

9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
20132012

Impuestos por recuperar\$	1,219,057\$	1,019,290
Deudores diversos	73,62366,061	
Otras cuentas por cobrar a empleados	9,26523,403	
\$	1,301,945\$	1,108,754

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

Al 31 de diciembre de
20132012

Seguros pagados por anticipado\$	88,512\$	138,195
Anticipo a proveedores	284,823534,270	
Anticipos para compra de terrenos	158,305416,903	
\$	531,640\$	1,089,368

11. Propiedades, planta y equipo

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

Al 31 de diciembre de
20132012

Terrenos y edificios\$	120,046	\$	151,757
Maquinaria y equipo	1,061,7721,064,814		
Equipo de cómputo	652,438665,927		
	1,834,2561,882,498		
Menos:			
Depreciación acumulada(	945,716)	(	734,363)
Deterioro (	428,466)-		
\$	460,074	\$	1,148,135

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

Terrenos
y edificiosMaquinaria

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 35 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

y equipoEquipo
de cómputo

Total

Costo:

Al 1 de enero de 2012	\$	156,729	\$	795,097	\$
608,944	\$	1,560,770			
Adiciones		307,373,555		131,562	
Bajas (		5,279)		(103,838)	
				(74,579)	
				(183,696)	
Al 31 de diciembre de 2012		151,757		1,064,814	
Adiciones		702,962		626,041	
Bajas (		31,781)		(3,338)	
				(39,530)	
				(74,649)	
Al 31 de diciembre de 2013	\$	120,046	\$	1,061,772	\$
652,438	\$	1,834,256			

Depreciación y deterioro:

Al 1 de enero de 2012	\$	173,035	\$	162,099	\$
Depreciación del año		16,853		284,229	
Bajas (		534)		(147)	
				(2)	
				(683)	
Al 31 de diciembre de 2012		23,670		446,181	
Depreciación del año		15,256		127,829	
Deterioro del año		428,466		428,466	
Bajas (		4,225)		(1,794)	
				(19,818)	
				(25,837)	
Al 31 de diciembre de 2013	\$	34,701	\$	1,000,682	\$
1,374,182				338,799	

Importe neto en libros

Al 31 de diciembre de 2013	\$	460,074	\$	61,090	\$
Al 31 de diciembre de 2012	\$	128,087	\$	618,633	\$
1,148,135				401,417	

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el equipo de cómputo incluye licencias para uso de software por \$ 250,392 y \$ 264,622, respectivamente.

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de \$ 223,220 y \$ 338,505, respectivamente.

d) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

2013	2012		
Activos en arrendamiento financiero	\$	1,089,047	\$
Deterioro de activos en arrendamiento	(	428,466)	-
Depreciación acumulada	(	619,472)	(
\$	41,109	\$	612,082

12. Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
2013

Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$	886,717	\$	842,416
HITO, S.A.P.I. de C.V.		13,500		13,500

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 36 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

\$	900,217\$	855,916
----	-----------	---------

13. Deuda

Durante varios años la Compañía realizó diversas operaciones con instrumentos financieros derivados referidos principalmente al tipo de cambio y tasas de interés. Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, la Compañía llegó a un acuerdo con las contrapartes de los instrumentos financieros contratados a fin de liquidarlos, sin embargo la falta de liquidez le impidió cumplir con los convenios alcanzados, por lo cual las instituciones financieras nacionales y extranjeras, con las cuales se celebraron los contratos de cobertura, realizaron una terminación anticipada de los acuerdos de pago. Posteriormente, dichas instituciones financieras presentaron reclamaciones relacionadas con los instrumentos financieros derivados. La Compañía se encuentra analizando las reclamaciones de las instituciones financieras indicadas anteriormente, manteniendo comunicación con las mismas.

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

Al 31 de diciembre de 2013, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento originalmente era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

Al 31 de diciembre de
20132012

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en febrero de 2022. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 9.75%, pagadero de forma semestral. A partir del 3 de agosto de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 44.8 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.\$ 6,538,250

\$ 6,293,541

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en enero de 2020. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 9.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 21 de julio de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 27.4 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.3,922,950
3,625,814

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en abril de 2016.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 37 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 8.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 19 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 15.7 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.

1,961,475

1,912,716

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014, con tasa de interés fija de 10.65%, pagadero mensualmente. A partir del 10 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 8.4 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.

1,373,033

650,505

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013, con tasa de interés TIIE a 28 días más 3.60% y 4.50%, pagaderos en su fecha de vencimiento. A partir del 29 de marzo de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 18,547 y \$ 103,987, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 1,050,000700,000

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019; ambos créditos devengan intereses a las tasas LIBOR más 5.50% y LIBOR sin puntos adicionales, pagaderos semestralmente. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 4.7 millones, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. Este crédito está garantizado por los inventarios de la Compañía.

915,355

937,399

Créditos con garantía hipotecaria, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 7.00%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 26 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 6,963 y \$ 114,440, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 770,299600,000

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014, con una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 4.00%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 30 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 35,444, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.600,000

600,000

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 38 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

559,395

Crédito con garantía hipotecaria 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), tiene el carácter de Acreditante.

136,979

458,757

Crédito con garantía hipotecaria para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A., denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.75, pagadero mensualmente. A partir del 30 de junio de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 12,819 y \$ 2,126, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.320,044

358,243

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con tasa fija de 9.52%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 11 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 1,762 y \$ 37,814, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.

298,047

134,439

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.50%, pagadero mensualmente. A partir del 28 de febrero de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 16,170 y \$ 3,363, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.264,728218,067

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015 con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.80%, pagadero mensualmente. A partir del 30 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 5,454 y \$ 10,932, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.228,533 276,416

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con tasa de interés TIIE a 28 días más 4.50%, pagadero a su fecha de vencimiento. A partir del 26 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 1,061 y \$ 17,534,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 39 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.

153,512

171,846

Crédito con garantía hipotecaria para capital de trabajo con AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM ER, denominado en pesos, con vencimiento en mayo de 2017, con una tasa de interés fija del 8.00 %, pagadero trimestralmente. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 5,274. Este convenio establece un periodo de gracia de doce meses respecto del pago de capital e intereses, sin embargo se muestra como pasivo corriente debido al incumplimiento de diversas restricciones de tipo financiero.101,423100,000

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de lo EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento en septiembre de 2013, con tasa de interés LIBOR más 4.00 %, pagadero trimestralmente. A partir del 6 de junio de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de US\$ 322, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar. 87,177

86,734

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 4.50%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 5 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 242 y \$ 9,292, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.75,000

75,000

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 5.00%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 30 de abril de 2013 no se efectuó pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 1,320 y \$ 10,733, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.60,00060,000

Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 7.00%, pagaderos a su fecha de vencimiento. A partir del 15 de marzo de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 7,328 y \$ 121,160, respectivamente, los cuales se incluyen en el renglón de intereses por pagar.815,000

-

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

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 40 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

908,713-

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.739,903-

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.151,494

-

Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.142,992-

Deuda con Morgan Stanley denominada en dólares de los EUA por US\$ 7.4 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.96,586-

Intereses por pagar1,903,868505,393
23,615,36120,487,213

Menos:

Deuda a corto plazo23,615,3616,493,422

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

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual contaba con líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía ha dejado de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía ha establecido un programa de sustitución de activos cedidos en factoraje por activos inmobiliarios, a través del cual se han vendido inventarios, a fin de adquirir cartera previamente cedida en factoraje y restablecer la posesión de las viviendas subyacentes, beneficiándose con la liquidez proveniente de su posterior venta. Al 31 de diciembre de 2013, el monto total de las transacciones realizadas a través de este programa era de \$ 608,781.

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

Avales

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 41 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

DeudaDeudorAval

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones.

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

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones.

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

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones.

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

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

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

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo por \$ 1,050.

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

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones.

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

Créditos con garantía hipotecaria por \$ 770,299, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo.

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

(1)

Certificado Bursátil por \$ 600,000, con vencimiento en diciembre de 2014.

(1)

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

Crédito con garantía hipotecaria por \$ 320,044, para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A.

(2), (3)

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

Créditos quirografarios por \$ 298,047, para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.

(2), (4)

(1), (3) y accionistas

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 264,728.

(3), (2)

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

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 228,533.

(2), (3), (4)

(1)

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 153,512.

(2)

(1), (3)

Crédito con garantía hipotecaria para capital de trabajo con AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM ER por \$ 101,423.

(3)

(1)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A. por \$ 75,000.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 42 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

(1)

(2), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. por \$ 60,000.

(2)

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

Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A. por \$ 75,000.

(3)

(1) y accionistas

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 37.7 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.

(1)

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

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

(1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (11) Fideicomiso AAA Urbi

(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.

(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.

(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.

(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.

(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.

(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.

(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.

(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (19) Finsete, S.A. de C.V.

(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R.

14. Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía posee contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo cuyos periodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento capitalizables se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de
2013 2012

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%. \$ 252,366

\$ 217,825

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%. 180,197,157,373

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%. 80,905,79,555

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 43 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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%.55,39748,968

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capital Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%.19,89518,145
\$ 588,760\$ 521,866

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

15. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
20132012

Proveedores para la construcción \$	750,863\$	793,027
Proveedores de tierra (1)	1,357,8572,328,626	
Programas de cadenas productivas (2)	2,304,7933,311,463	
Líneas de crédito (3)	362,920349,665	
Anticipo de clientes	87,489311,401	
Impuesto al valor agregado no cobrado (4)	1,497,3751,078,246	
Acreedores diversos y gastos provisionados (5)	3,891,820746,240	
10,253,1178,918,668		
Porción corriente de las cuentas por pagar no corrientes(	10,253,117)	(
7,438,330)		
\$	- \$	1,480,338

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

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

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual 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. Como se indica

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 44 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

en la Nota 3, este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2013 este fideicomiso no tiene 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 31 de diciembre de 2013 este rubro incluye la provisión de posturas fiscales inciertas por \$ 1,696,677 (ver Nota 22) y la provisión de contingencias mercantiles y legales por \$ 676,015.

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
2013 2012

Impuesto a la utilidad por pagar\$	38,132 \$	252,130
Impuesto al valor agregado 11-		
Contribuciones de seguridad social	52,642	229,476
Otros impuestos federales y estatales	72,406	85,979
\$	163,191\$	367,585

17. Beneficios a los empleados

La Compañía tiene planes de beneficio definidos asociados con la prima de antigüedad que, de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo, tiene obligación de otorgar a sus empleados después de 15 de años de servicio. Las primas de antigüedad se determinan con base en las compensaciones a los empleados en su último año de trabajo, los años de antigüedad en la Compañía y su edad al momento del pago a efectuar.

A continuación se presenta la información más relevante de los beneficios a los empleados.

Integración del costo neto del período:

31 de diciembre de
2013 2012 2011

Costo laboral\$	244\$	412\$	800	
Costo financiero sobre la obligación por beneficios definidos	306			230283
Costo neto del período\$	550\$	642\$	1,083	

El cambio en las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

31 de diciembre de
2013 2012

Obligación por beneficios definidos al inicio del año\$	4,368\$	4,571
Costo laboral	244	412
Costo financiero sobre la obligación por beneficios definidos	306	230
Pérdida actuarial	(1,466)	2,552
Pagos directos al personal-	(3,397)	
Obligación por beneficios definidos al final del año\$	3,452\$	4,368

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 45 / 59

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron las siguientes:

Tasas nominales

2013 2012

Descuento de beneficios a los empleados:

Promedio de largo plazo 7% 8%

Incremento salarial:

Promedio de largo plazo 5% 5%

18. Otros activos y pasivos financieros

Valor razonable

A continuación se muestra una comparación por clase de instrumento financiero de los valores en libros y valores razonables que se tienen en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Valor en libros Valor razonable

31 de diciembre de 31 de diciembre de

2013 2012 2013 2012

Activos financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 50,290\$	58,298\$
50,290\$	58,298	

Cuentas por cobrar 3,601,242 13,723,681 3,601,242 13,723,681

Efectivo restringido 9,456 2,418,391 9,456 2,418,391

Instrumentos financieros derivados -30,010 -30,010

Total activos financieros	\$ 3,660,988\$	16,230,380\$	3,660,988\$	16,230,380
---------------------------	----------------	--------------	-------------	------------

Pasivos financieros:

Deuda	\$ 23,615,361\$	20,487,213\$	23,615,361\$	20,487,213
-------	-----------------	--------------	--------------	------------

Arrendamientos capitalizables 588,760 521,899 588,760 521,899

Cuentas por pagar 10,253,117 8,918,668 10,253,117 8,918,668

Instrumentos financieros derivados -1,835,127 -1,835,127

Total de pasivos financieros	\$ 34,457,238\$	31,762,907\$	34,457,238\$	31,762,907
------------------------------	-----------------	--------------	--------------	------------

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se muestran al valor al cual pueden ser intercambiados entre partes interesadas, por lo tanto estos valores serían diferentes en condiciones de venta forzada o de liquidación.

Jerarquía del valor razonable

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantenía los siguientes instrumentos financieros mediados a su valor razonable en el estado de posición financiera:

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2013

Nivel 1 Nivel 2 Nivel 3 Total

Activos	\$	-	\$	-	\$
-	\$	-			
Derivados	----				
	\$	-	\$	-	\$
-	\$	-			

Pasivos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 46 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Deuda	\$	-	\$	23,615,361	\$
- \$	23,615,361				
Derivados		-		-	-
-					
Total	\$	-	\$	23,615,361	\$
- \$	23,615,361				

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2012

Nivel 1 Nivel 2 Nivel 3 Total

Activos

Derivados	\$	-	\$	30,010	\$
- \$	30,010				
\$		-	\$	30,010	\$
- \$	30,010				

Pasivos

Deuda	\$	-	\$	20,487,213	\$
- \$	20,487,213				
Derivados		-1,835,127			-1,835,127
Total	\$	-	\$	22,322,340	\$
- \$	22,322,340				

19. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados (ver Nota 13). La presente nota hace referencia a las operaciones con instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2012.

En el curso de sus operaciones, la Compañía realizó transacciones de instrumentos derivados para cubrir su exposición a los riesgos de mercado relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés y tipo de cambio. La mayoría de las fechas e importes de los instrumentos financieros derivados se correspondían con la fecha de vencimiento de los pasivos que pretendían cubrir.

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

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

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

El siguiente cuadro provee información sobre los instrumentos derivados que tuvo la

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 47 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Compañía en 2012:

Al 31 de diciembre de 2012
Instrumento

Nocional Valor justo
activo
(pasivo)

Activos:

Activos corrientes:

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

Activos no corrientes:

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

Pasivo:

Pasivos no corrientes:

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

Los instrumentos financieros derivados utilizados por la Compañía en 2012 tenían las siguientes características:

Put options

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

Forward de divisas

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

Cross Currency Swaps

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

Durante los meses de febrero y junio de 2013, la Compañía terminó anticipadamente los

cross currency swaps indicados anteriormente. El cargo a resultados por la cancelación y reestructura de estos derivados ascendió a \$ 24,827 y \$ 671,577, respectivamente.

Swaps de tasas de interés

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

Call Spread de divisas

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

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

20. Contingencias y compromisos

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

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas de tipo laboral y mercantil, la Compañía considera que en caso de que estas demandas tengan una resolución desfavorable para la empresa su impacto no será significativo. Las demandas mercantiles y laborales cuentan con una provisión que cubre sustancialmente el monto de los reclamos efectuados por los exempleados de la empresa y ciertas reclamaciones mercantiles hasta por un monto de \$ 676,015.

d) El 1 de diciembre de 2012, entraron en vigor las reformas a la Ley Federal del Trabajo, las cuales pudieran tener un impacto en la situación financiera de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2013, la administración de la Compañía evaluó el impacto de dichas reformas en su información financiera y concluyó que estas no tienen

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 49 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

un impacto al cierre del ejercicio de 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 50 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

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

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

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

21. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y capital variable. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin 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 31 de diciembre de 2013 y 2012, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

c) Durante el ejercicio la Compañía sufrió una pérdida contable que originó que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por esta pérdida de tal forma que a la fecha de los estados financieros existe un déficit en el capital contable de \$ 13,165,246 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 3.2 y 30).

22. Impuestos a la utilidad

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 51 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

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

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

La Compañía ha determinado el saldo del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2013, considerando en su determinación la aplicación de estas nuevas disposiciones, cuyo impacto en el resultado del periodo no ha sido significativo. Sin embargo, los efectos en la limitación de deducciones y otros previamente indicados entrarán en vigor a partir de 2014, por lo que sus efectos se reflejarán en el impuesto causado de dicho año.

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 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido sobre las siguientes partidas temporales:

Al 31 de diciembre de
2013/2012

Impuesto diferido activo:

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 52 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores\$	4,708,904\$	1,560,598
Estimación para cuentas de cobro dudoso	860,719	364,729
Propiedades, planta y equipo-	26,093	
Instrumentos derivados-	169,719	
5,569,6232,121,139		
Impuesto diferido pasivo:		
Clientes-(	18,248)	
Inventarios(	3,465,715)	(4,499,072)
Pagos anticipados(	26,553)	(116,139)
Otros pasivos-(	8,764)	
(	3,492,268)	(4,642,223)
Estimación para impuestos a la utilidad		
diferidos activos(	4,255,870)	(80,865)
Pasivo por impuesto diferido, neto\$	(2,178,515)	\$ (2,601,949)

d) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

2013	2012		
Saldo al inicio del periodo\$	2,601,949\$	2,556,122	
Reconocido en resultados(	423,434)	98,794	
Reconocido en otras partidas de utilidad integral-(	52,967)		
Saldo al final del periodo\$	2,178,515\$	2,601,949	

e) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, se integra como sigue:

2013	2012	2011		
Causado\$	26,925\$	59,592\$	658,475	
Diferido	(423,434)	98,794	360,858	
Provisión de posturas fiscales inciertas	1,201,118	--		
Total impuestos a la utilidad\$	804,609\$	158,386\$	1,019,333	

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

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

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en ley. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2013 son:

Año de
VencimientoImporte por
Amortizar

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2013

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 53 / 59

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

2015\$	32,666
2018324,548	
2019386,984	
20201,367,441	
2021534,855	
20221,732,682	
202311,317,169	
\$	15,696,345

La Compañía sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar.

h) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un periodo de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2008 están sujetos a posibles revisiones.

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

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

Año

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

23. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

(Cifras en miles de dólares)

2013	2012	
Total activo	US\$ 19,636	US\$ 64,039
Total pasivo	(1,276,270)	(1,141,608)
Posición monetaria pasiva, neta	US\$ (1,256,634)	US\$ (1,077,569)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fueron de \$ 13.0765 pesos y \$ 13.0101 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 30 de junio de 2014, fecha de emisión

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 54 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 13.0323 pesos por dólar de los EUA. Al 31 de diciembre de 2012 la posición monetaria pasiva estaba cubierta con los instrumentos financieros indicados en la Nota 19.

24. Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

201320122011			
Costo de ventas por operaciones ordinarias\$		1,435,187\$	9,246,772\$
11,786,204			
Costo de ventas asociado a			
partidas excepcionales			
19,657,529			
-			
-			
\$ 21,092,716\$	9,246,772\$		11,786,204

25. Gastos generales y de administración

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de operación son las siguientes:

201320122011			
Estimación para cuentas de cobro dudoso\$		3,932,191\$	1,086,336
31,924			\$
Sueldos y salarios516,723882,213589,804			
Deterioro en valor de activos428,466--			
Provisión de contingencias mercantiles y			
legales			
594,201			
-			
-			
Otros gastos1,469,736441,318749,239			
\$ 6,941,317\$	2,409,867	\$ 1,370,967	

26. Otros ingresos

La partida de otros ingresos (gastos), netos se analiza como sigue:

201320122011			
Pérdida en venta y baja de propiedades,			
planta y equipo			
\$ (43,433)			
\$ (3,031)			
\$ (383)			
Actualización y recargos asociados con la			
estimación de posturas fiscales inciertas			
(495,559)			
-			
-			
Actualización de saldos a favor de impuestos-131,0291,175			
Otros ingresos 676,987	316,285		142,182
\$ 137,995\$	444,283\$	142,974	

27. Segmentos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 55 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

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

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

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

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

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

Características de los segmentos

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

Las viviendas de intereses social construidas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de una a tres recamaras y un baño. Las viviendas media baja incluyen cocina, comedor, sala, de dos a tres recamaras y dos baños. La vivienda media alta y residencial incluyen como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recamaras y de dos a tres baños.

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 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas	817	178	59
----------------------------	-----	-----	----

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 56 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Unidades promedio vendidas	22,186	4,704	751
----------------------------	--------	-------	-----

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 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011:

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social
Vivienda mediaVivienda media alta y residencialActividades relacionadas con vivienda

Total

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

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.

Al 31 de diciembre de 2012

Vivienda de interés social

Vivienda media
Vivienda media alta y residencial
Actividades relacionadas con vivienda

Total

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 57 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Al 31 de diciembre de 2011

Vivienda de interés social

Vivienda media Vivienda media alta y residencial Actividades relacionadas con vivienda

Total

Ventas	\$ 8,492,307	\$ 3,390,574	\$ 1,293,576	\$ 3,151,343	\$ 16,327,800
Utilidad bruta	2,212,221	1,026,306	399,118	903,951	4,541,596
Depreciación y amortización		185,403		74,023	28,241
Utilidad de operación	1,499,575	741,780	290,565	638,709	3,567,629

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.

28. Partidas excepcionales

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

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2013

Costo de ventas:

Deterioro del valor de inventarios (i)	\$ 18,646,700
Disposición de inversiones en proyectos futuros (ii)	
	1,010,829

Gastos generales y de administración:

Estimación para cuentas incobrables (iii)	3,932,191
Contingencias mercantiles y legales	594,201
Deterioro de activos	428,466
Liquidaciones	83,290
Honorarios	20,604

(i) Dadas las condiciones de deterioro de la industria de la vivienda al 31 de diciembre de 2013 la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resulto ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) La crisis del sector vivienda 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.

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

29. Hechos Posteriores

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

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

El 9 de abril de 2014, la Compañía fue notificada por parte de Banco Nacional de México, S.A., (Banamex) de la ejecución de las garantías otorgadas para asegurar el pago de la deuda con esta institución financiera que al 31 de diciembre de 2013 ascendía a \$ 334,989, incluyendo intereses. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos Banamex ejecutó garantías hipotecarias suficientes para cubrir la deuda indicada anteriormente.

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

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

30. Liquidez

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **04** AÑO **2013**

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

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS**

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN F/741723		0	0	0	886,717
OTRAS INVERSIONES		0	0	0	13,500
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				0	900,217

OBSERVACIONES

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2013

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BANCARIOS																
COMERCIO EXTERIOR																
CON GARANTÍA																
BANAMEX	NO	16/12/2009	16/12/2013	TIIE 28 + 4.75	N/A	320,044	0	0	0	0						
BANORTE	NO	17/11/2011	17/11/2013	TIIE 28 + 3.50	N/A	44,475	0	0	0	0						
BANORTE	NO	30/11/2011	30/11/2013	TIIE 28 + 3.50	N/A	56,899	0	0	0	0						
BANORTE	NO	07/12/2011	07/12/2013	TIIE 28 + 3.50	N/A	8,973	0	0	0	0						
BANORTE	NO	01/12/2011	01/12/2013	TIIE 28 + 3.50	N/A	154,381	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	26/12/2012	13/06/2013	TIIE 28 + 3.80	N/A	85,639	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	19/12/2011	19/12/2013	TIIE 28 + 3.80	N/A	8,445	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	12/12/2011	12/12/2013	TIIE 28 + 3.80	N/A	7,473	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	22/12/2011	23/12/2013	TIIE 28 + 3.80	N/A	1,862	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	27/04/2012	27/04/2014	TIIE 28 + 3.80	N/A	27,571	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	09/08/2012	09/08/2015	TIIE 28 + 3.80	N/A	74,487	0	0	0	0						
BANREGIO	NO	10/05/2013	09/05/2017	8.00	N/A	101,423	0	0	0	0						
HSBC	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 7.00	N/A	770,299	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	15/11/2012	15/11/2014	TIIE 28 + 3.80	N/A	20,587	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	24/10/2012	24/10/2014	TIIE 28 + 3.80	N/A	2,469	0	0	0	0						
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR + 5.50							N/A	653,825	0	0	0	0
IFC	SI	21/09/2012	15/07/2019	LIBOR							N/A	261,530	0	0	0	0
BANCA COMERCIAL																
BANORTE	NO	22/03/2013	20/06/2013	TIIE 28 + 3.60	N/A	300,000	0	0	0	0						
BAJO	NO	22/03/2013	05/04/2013	TIIE 28 + 4.50	N/A	75,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	12/04/2013	26/04/2013	9.52	N/A	120,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 4.50	N/A	153,512	0	0	0	0						
MONEX	NO	30/01/2013	30/04/2013	TIIE 91 + 5.00	N/A	60,000	0	0	0	0						
HSBC	NO	27/03/2013	26/04/2013	TIIE 28 + 7.00	N/A	815,000	0	0	0	0						
BANORTE	NO	30/01/2013	29/03/2013	TIIE 28 + 4.50	N/A	350,000	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	25/03/2013	22/04/2013	9.51	N/A	78,047	0	0	0	0						
SANTANDER	NO	14/03/2013	11/04/2013	9.52	N/A	100,000	0	0	0	0						
BANORTE	NO	22/03/2013	20/06/2013	8.33	N/A	400,000	0	0	0	0						
BCI	SI	01/09/2010	13/09/2013	LIBOR + 4.00							N/A	87,177	0	0	0	0
OTROS																
HSBC F/262757	NO	30/12/2013		0.00	N/A	136,979	0	0	0	0						
PROVISIÓN DE INTERESES	NO			0.00	N/A	1,903,868	0	0	0	0						

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2013

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/10/2013	10.65							N/A	719,208	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK	SI	19/02/2013	10/02/2014	10.65							N/A	653,825	0	0	0	0
TOTAL BANCARIOS					0	6,177,433	0	0	0	0	0	2,375,565	0	0	0	0

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2013

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA DE FIRMA / CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	TASA DE INTERÉS Y/O SOBRETASA	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
					INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
					AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
BURSÁTILES																
LISTADAS EN BOLSA (MÉXICO Y/O EXTRANJERO)																
QUIROGRAFARIOS																
CERTIFICADO BURSÁTIL	NO	13/12/2011	09/12/2014	TIIIE 28 + 4.00	N/A	600,000	0	0	0	0						
SENIOR GUARANTEED NOTES 2016	SI	19/04/2006	19/04/2016	8.50							N/A	1,961,475	0	0	0	
SENIOR GUARANTEED NOTES 2020	SI	19/01/2010	21/01/2020	9.50							N/A	3,922,950	0	0	0	
SENIOR GUARANTEED NOTES 2022	SI	03/02/2012	03/02/2022	9.75							N/A	6,538,250	0	0	0	
CON GARANTÍA																
COLOCACIONES PRIVADAS																
QUIROGRAFARIOS																
CON GARANTÍA																
TOTAL BURSÁTILES					0	600,000	0	0	0	0	0	12,422,675	0	0	0	

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2013

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

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

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	
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO																
SANTANDER	NO		30/11/2013	N/A	908,713	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO UNIFIN	NO		15/07/2015	N/A	252,366	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO LEASING OPERAT	NO		01/09/2015	N/A	180,197	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO HP	NO		01/09/2017	N/A	80,905	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO GE CAPITAL	NO		15/05/2017	N/A	55,397	0	0	0	0							
ARRENDAMIENTO CAPITA CORP.	NO		15/05/2015	N/A	19,895	0	0	0	0							
CREDIT SUISSE	SI		08/03/2013							N/A	142,992	0	0	0	0	0
BARCLAYS	SI		12/02/2013							N/A	151,494	0	0	0	0	0
MORGAN STANLEY	SI		31/12/2013							N/A	96,586	0	0	0	0	0
DEUTSCHE BANK	SI		18/04/2013							N/A	739,903	0	0	0	0	0
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	1,497,473	0	0	0	0	0	1,130,975	0	0	0	0	0
PROVEEDORES																
VARIOS	NO			N/A	4,361,985											
VARIOS	NO									N/A	51,528					
TOTAL PROVEEDORES				0	4,361,985					0	51,528					
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES																
VARIOS	NO			N/A	5,131,199	0	0	0	3,452							
VARIOS	NO									N/A	708,405	0	0	0	0	0
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	5,131,199	0	0	0	3,452	0	708,405	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	17,768,090	0	0	0	3,452	0	16,689,148	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

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

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

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	19,636	256,770	0	0	256,770
CIRCULANTE	19,636	256,770	0	0	256,770
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	1,276,270	16,689,148	0	0	16,689,148
CIRCULANTE	1,276,270	16,689,148	0	0	16,689,148
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
SALDO NETO	-1,256,634	-16,432,378	0	0	-16,432,378

OBSERVACIONES

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$13.0765 MXP/USD.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2013**

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 1 / 2

INFORMACIÓN DICTAMINADA

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: **04** AÑO: **2013**

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA **2 / 2**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **04** AÑO **2013**

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

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

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
VIS	817	229,477	0		
VMB	178	88,723	0		
VMA Y R	59	82,802	0		
ACT. REL. VIVIENDA	0	1,574,588	0		
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	1,054	1,975,590			

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 **04** AÑO **2013**

INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
PAGADO

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

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
TOTAL			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: **04** AÑO: **2013**

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

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Al 31 de diciembre de 2013 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.
