

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|-----------------|---|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 10000000 | ACTIVOS TOTALES | 9,357,289 | 23,637,150 |
| 11000000 | ACTIVOS CIRCULANTES | 3,187,546 | 9,467,921 |
| 11010000 | EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO | 19,213 | 59,746 |
| 11020000 | INVERSIONES A CORTO PLAZO | 0 | 0 |
| 11020010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 11020020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN | 0 | 0 |
| 11020030 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO | 0 | 0 |
| 11030000 | CLIENTES (NETO) | 740,225 | 3,578,351 |
| 11030010 | CLIENTES | 5,462,729 | 6,447,413 |
| 11030020 | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES | -4,722,504 | -2,869,062 |
| 11040000 | OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO) | 1,235,904 | 1,301,945 |
| 11040010 | OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 1,235,904 | 1,301,945 |
| 11040020 | ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES | 0 | 0 |
| 11050000 | INVENTARIOS | 1,070,697 | 3,996,239 |
| 11051000 | ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 11060000 | OTROS ACTIVOS CIRCULANTES | 121,507 | 531,640 |
| 11060010 | PAGOS ANTICIPADOS | 121,507 | 531,640 |
| 11060020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 11060030 | ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 11060050 | DERECHOS Y LICENCIAS | 0 | 0 |
| 11060060 | OTROS | 0 | 0 |
| 12000000 | ACTIVOS NO CIRCULANTES | 6,169,743 | 14,169,229 |
| 12010000 | CUENTAS POR COBRAR (NETO) | 0 | 22,891 |
| 12020000 | INVERSIONES | 6,076,807 | 13,656,775 |
| 12020010 | INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 53,306 | 900,217 |
| 12020020 | INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO | 0 | 0 |
| 12020030 | INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 12020040 | OTRAS INVERSIONES | 6,023,501 | 12,756,558 |
| 12030000 | PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO) | 84,425 | 460,074 |
| 12030010 | INMUEBLES | 97,850 | 120,046 |
| 12030020 | MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL | 1,053,169 | 1,061,772 |
| 12030030 | OTROS EQUIPOS | 405,254 | 652,438 |
| 12030040 | DEPRECIACIÓN ACUMULADA | -1,471,848 | -1,374,182 |
| 12030050 | CONSTRUCCIONES EN PROCESO | 0 | 0 |
| 12040000 | PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 0 | 0 |
| 12050000 | ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 12060000 | ACTIVOS INTANGIBLES (NETO) | 0 | 0 |
| 12060010 | CRÉDITO MERCANTIL | 0 | 0 |
| 12060020 | MARCAS | 0 | 0 |
| 12060030 | DERECHOS Y LICENCIAS | 0 | 0 |
| 12060031 | CONCESIONES | 0 | 0 |
| 12060040 | OTROS ACTIVOS INTANGIBLES | 0 | 0 |
| 12070000 | ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 0 | 0 |
| 12080000 | OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES | 8,511 | 29,489 |
| 12080001 | PAGOS ANTICIPADOS | 0 | 0 |
| 12080010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 12080020 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 0 | 0 |
| 12080021 | ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 12080040 | CARGOS DIFERIDOS (NETO) | 0 | 0 |
| 12080050 | OTROS | 8,511 | 29,489 |
| 20000000 | PASIVOS TOTALES | 44,443,908 | 36,802,396 |
| 21000000 | PASIVOS CIRCULANTES | 43,801,824 | 34,620,429 |
| 21010000 | CRÉDITOS BANCARIOS | 11,024,617 | 8,552,998 |
| 21020000 | CRÉDITOS BURSÁTILES | 14,582,100 | 13,022,675 |
| 21030000 | OTROS PASIVOS CON COSTO | 4,605,415 | 2,628,448 |
| 21040000 | PROVEEDORES | 3,879,630 | 4,413,513 |
| 21050000 | IMPUESTOS POR PAGAR | 36,226 | 163,191 |
| 21050010 | IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR | 466 | 38,132 |
| 21050020 | OTROS IMPUESTOS POR PAGAR | 35,760 | 125,059 |
| 21060000 | OTROS PASIVOS CIRCULANTES | 9,673,836 | 5,839,604 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|-----------------|--|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 21060010 | INTERESES POR PAGAR | 0 | 0 |
| 21060020 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 21060030 | INGRESOS DIFERIDOS | 0 | 0 |
| 21060050 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 0 | 0 |
| 21060060 | PROVISIONES | 4,002,536 | 2,989,860 |
| 21060061 | PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 21060080 | OTROS | 5,671,300 | 2,849,744 |
| 22000000 | PASIVOS NO CIRCULANTES | 642,084 | 2,181,967 |
| 22010000 | CRÉDITOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 22020000 | CRÉDITOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 22030000 | OTROS PASIVOS CON COSTO | 0 | 0 |
| 22040000 | PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 638,090 | 2,178,515 |
| 22050000 | OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES | 3,994 | 3,452 |
| 22050010 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 22050020 | INGRESOS DIFERIDOS | 0 | 0 |
| 22050040 | BENEFICIOS A EMPLEADOS | 3,994 | 3,452 |
| 22050050 | PROVISIONES | 0 | 0 |
| 22050051 | PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES | 0 | 0 |
| 22050070 | OTROS | 0 | 0 |
| 30000000 | CAPITAL CONTABLE | -35,086,619 | -13,165,246 |
| 30010000 | CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | -35,086,619 | -13,165,246 |
| 30030000 | CAPITAL SOCIAL | 115,544 | 115,544 |
| 30040000 | ACCIONES RECOMPRADAS | 0 | 0 |
| 30050000 | PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 4,903,722 | 4,903,722 |
| 30060000 | APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 |
| 30070000 | OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO | 0 | 0 |
| 30080000 | UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS) | -40,104,188 | -18,184,512 |
| 30080010 | RESERVA LEGAL | 0 | 0 |
| 30080020 | OTRAS RESERVAS | 0 | 0 |
| 30080030 | RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES | -18,184,512 | 13,103,021 |
| 30080040 | RESULTADO DEL EJERCICIO | -21,919,676 | -31,287,533 |
| 30080050 | OTROS | 0 | 0 |
| 30090000 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS) | -1,697 | 0 |
| 30090010 | GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES | 0 | 0 |
| 30090020 | GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES | 0 | 0 |
| 30090030 | RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS | 0 | 0 |
| 30090040 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA | 0 | 0 |
| 30090050 | CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 0 | 0 |
| 30090060 | CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS | 0 | 0 |
| 30090070 | PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 |
| 30090080 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES | -1,697 | 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: **2014**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

| REF | CONCEPTOS | CIERRE PERIODO ACTUAL | CIERRE AÑO ANTERIOR |
|----------|---|-----------------------|---------------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 91000010 | PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO | 18,167,765 | 16,689,148 |
| 91000020 | PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO | 0 | 0 |
| 91000030 | CAPITAL SOCIAL NOMINAL | 37,127 | 37,127 |
| 91000040 | CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN | 78,417 | 78,417 |
| 91000050 | FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD | 0 | 0 |
| 91000060 | NUMERO DE FUNCIONARIOS (*) | 36 | 40 |
| 91000070 | NUMERO DE EMPLEADOS (*) | 793 | 1,110 |
| 91000080 | NUMERO DE OBREROS (*) | 0 | 0 |
| 91000090 | NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*) | 976,445,286 | 976,445,286 |
| 91000100 | NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*) | 0 | 0 |
| 91000110 | EFFECTIVO RESTRINGIDO (1) | 12,075 | 9,456 |
| 91000120 | DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA | 0 | 0 |

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

(*) DATOS EN UNIDADES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**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 2014 Y 2013

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|-----------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 40010000 | INGRESOS NETOS | 1,099,126 | 489,800 | 1,975,590 | 180,768 |
| 40010010 | SERVICIOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40010020 | VENTA DE BIENES | 1,099,126 | 489,800 | 1,975,590 | 180,768 |
| 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 | 9,493,457 | 8,602,281 | 21,092,716 | 300,322 |
| 40021000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA | -8,394,331 | -8,112,481 | -19,117,126 | -119,554 |
| 40030000 | GASTOS GENERALES | 8,010,525 | 6,919,466 | 6,941,317 | 1,566,139 |
| 40040000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO | -16,404,856 | -15,031,947 | -26,058,443 | -1,685,693 |
| 40050000 | OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO | -1,079,539 | -1,160,978 | 137,995 | 320,677 |
| 40060000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*) | -17,484,395 | -16,192,925 | -25,920,448 | -1,365,016 |
| 40070000 | INGRESOS FINANCIEROS | 294,341 | 284,718 | 309,126 | 828 |
| 40070010 | INTERESES GANADOS | 294,341 | 284,718 | 309,126 | 828 |
| 40070020 | UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40070030 | UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40070040 | UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40070050 | OTROS INGRESOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080000 | GASTOS FINANCIEROS | 6,269,970 | 3,899,801 | 4,871,046 | 1,523,966 |
| 40080010 | INTERESES DEVENGADOS A CARGO | 4,173,603 | 2,292,213 | 3,214,021 | 1,445,635 |
| 40080020 | PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO | 2,096,367 | 1,607,588 | 190,067 | 78,331 |
| 40080030 | PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40080050 | PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 1,466,958 | 0 |
| 40080060 | OTROS GASTOS FINANCIEROS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40090000 | INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO | -5,975,629 | -3,615,083 | -4,561,920 | -1,523,138 |
| 40100000 | PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 705 | 1 | -556 | -556 |
| 40110000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | -23,459,319 | -19,808,007 | -30,482,924 | -2,888,710 |
| 40120000 | IMPUESTOS A LA UTILIDAD | -1,539,643 | -1,110,436 | 804,609 | 2,412,632 |
| 40120010 | IMPUESTO CAUSADO | 54 | 54 | 1,228,043 | 1,162,019 |
| 40120020 | IMPUESTO DIFERIDO | -1,539,697 | -1,110,490 | -423,434 | 1,250,613 |
| 40130000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS | -21,919,676 | -18,697,571 | -31,287,533 | -5,301,342 |
| 40140000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40150000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | -21,919,676 | -18,697,571 | -31,287,533 | -5,301,342 |
| 40160000 | PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40170000 | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | -21,919,676 | -18,697,571 | -31,287,533 | -5,301,342 |
| 40180000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN | -22.45 | -19.15 | -32.04 | -5.43 |
| 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: **2014**

**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 2014 Y 2013

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 4020000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | -21,919,676 | -18,697,571 | -31,287,533 | -5,301,342 |
| | PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS | | | | |
| 40210000 | GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40220000 | GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES | -1,697 | -1,697 | 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 | 0 | 0 | 443,666 | 0 |
| 40260000 | CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40270000 | PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40280000 | OTROS RESULTADOS INTEGRALES | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40290000 | TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES | -1,697 | -1,697 | 443,666 | 0 |
| 40300000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL | -21,921,373 | -18,699,268 | -30,843,867 | -5,301,342 |
| 40320000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40310000 | UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA | -21,921,373 | -18,699,268 | -30,843,867 | -5,301,342 |

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: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | | AÑO ANTERIOR | |
|----------|---------------------------------------|------------|-----------|--------------|-----------|
| | | ACUMULADO | TRIMESTRE | ACUMULADO | TRIMESTRE |
| 92000010 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA | 78,577 | 25,142 | 548,318 | 384,229 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

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

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

| REF | CUENTA / SUBCUENTA | AÑO | |
|----------|--|-------------|-------------|
| | | ACTUAL | ANTERIOR |
| 92000030 | INGRESOS NETOS (**) | 1,099,126 | 1,975,590 |
| 92000040 | UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**) | -17,484,395 | -25,920,448 |
| 92000060 | UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**) | -21,919,676 | -31,287,533 |
| 92000050 | PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**) | -21,919,676 | -31,287,533 |
| 92000070 | DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**) | 78,577 | 548,318 |

(*) 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: 2014

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 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 |
| SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014 | 115,544 | 0 | 4,903,722 | 0 | 0 | 0 | -18,184,512 | 0 | -13,165,246 | 0 | -13,165,246 |
| AJUSTES RETROSPECTIVOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CONSTITUCIÓN DE RESERVAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DIVIDENDOS DECRETADOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RECOMPRA DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OTROS MOVIMIENTOS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| RESULTADO INTEGRAL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -21,919,676 | -1,697 | -21,921,373 | 0 | -21,921,373 |
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 | 115,544 | 0 | 4,903,722 | 0 | 0 | 0 | -40,104,188 | -1,697 | -35,086,619 | 0 | -35,086,619 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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
2014 Y 2013

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 | -23,459,319 | -30,482,924 |
| 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 | 1,148,628 | 696,761 |
| 50030010 | + DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO | 78,577 | 548,318 |
| 50030020 | (-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO | 271,798 | 29,463 |
| 50030030 | +(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO | 1,092,977 | 428,466 |
| 50030040 | (-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS | -705 | 556 |
| 50030050 | (-)DIVIDENDOS COBRADOS | 0 | 0 |
| 50030060 | (-)INTERESES A FAVOR | -294,341 | -309,126 |
| 50030070 | (-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA | 0 | 0 |
| 50030080 | (-) +OTRAS PARTIDAS | 322 | -916 |
| 50040000 | +(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | 6,269,970 | 1,731,509 |
| 50040010 | (+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO | 4,173,603 | 2,902,893 |
| 50040020 | (+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA | 2,096,367 | 190,067 |
| 50040030 | (+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS | 0 | -1,361,451 |
| 50040040 | + (-) OTRAS PARTIDAS | 0 | 0 |
| 50050000 | FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | -16,040,721 | -28,054,654 |
| 50060000 | FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN | 16,001,517 | 25,485,516 |
| 50060010 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES | 3,058,165 | 9,996,172 |
| 50060020 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS | 9,079,598 | 15,196,619 |
| 50060030 | + (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES | 262,864 | 323,819 |
| 50060040 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES | 3,711,951 | 1,401,343 |
| 50060050 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS | -127,019 | -1,432,437 |
| 50060060 | + (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS | 15,958 | 0 |
| 50070000 | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | -39,204 | -2,569,138 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| 50080000 | FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | -1,329 | 5,814 |
| 50080010 | (-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE | 0 | 0 |
| 50080020 | +DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE | 0 | 0 |
| 50080030 | (-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | -1,757 | -7,258 |
| 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 | 428 | 13,072 |
| 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 | 0 | 146,381 |
| 50090010 | + FINANCIAMIENTOS BANCARIOS | 0 | 1,354,742 |
| 50090020 | + FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 50090030 | + OTROS FINANCIAMIENTOS | 0 | 0 |
| 50090040 | (-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS | 0 | 0 |
| 50090050 | (-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES | 0 | 0 |
| 50090060 | (-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS | 0 | 0 |
| 50090070 | + (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL | 0 | 0 |
| 50090080 | (-) DIVIDENDOS PAGADOS | 0 | 0 |
| 50090090 | + PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES | 0 | 0 |
| 50090100 | + APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL | 0 | 0 |
| 50090110 | (-)INTERESES PAGADOS | 0 | -1,504,415 |
| 50090120 | (-)RECOMPRA DE ACCIONES | 0 | 0 |
| 50090130 | + (-) OTRAS PARTIDAS | 0 | 296,054 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**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
2014 Y 2013

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

| REF | CUENTA/SUBCUENTA | AÑO ACTUAL | AÑO ANTERIOR |
|----------|---|------------|--------------|
| | | IMPORTE | IMPORTE |
| 50100000 | INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | -40,533 | -2,416,943 |
| 50110000 | CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | 0 | 0 |
| 50120000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 59,746 | 2,476,689 |
| 50130000 | EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 19,213 | 59,746 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

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

PAGINA 1 / 2

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Informe del Director IV Trimestre de 2014

En diciembre de 2014, la empresa y 15 de sus subsidiarias solicitaron conjuntamente con la mayoría de sus acreedores, el Concurso Mercantil con plan de reestructura de la deuda existente y otras obligaciones. Las instituciones financieras que firmaron el Plan de Reestructura Previo incluyen a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y algunas de sus entidades afiliadas o subsidiarias, ciertos fondos de inversión o cuentas gestionadas o asesoradas por Prudential Real Estate Investors, ciertos fondos de inversión o cuentas gestionadas o asesoradas por Ashmore Investment Management Limited o sus filiales, así como también ciertos fondos de inversión, cuentas y otras entidades gestionadas o asesoradas por BlueBay Asset Management LLP.

En el trimestre la empresa decidió continuar ejecutando su programa de mantenimiento de la operación, construyendo y vendiendo lo requerido para satisfacer sus obligaciones operativas y financieras, obteniendo ingresos por MX\$ 489.8 millones. La mezcla de ingresos fue la siguiente: ingresos de vivienda de Interés Social (VIS) de MX\$ 37.0 millones; ingresos de vivienda media baja (VMb) de MX\$ 27.9 millones, ingresos de vivienda media alta y residencial (VMA y VR) de MX\$ 3.5 millones, así como ingresos de MX\$ 421.5 millones provenientes de actividades relacionadas con la vivienda (tales como venta de tierra comercial y macro-proyectos, vivienda pre-habitada, muebles y equipamiento de vivienda así como servicios).

Eventos y operaciones relevantes de la Empresa en este período:

1. En marzo de 2014, Banco Nacional de México, S.A., (Banamex) inició acciones para el cobro de un crédito a cargo de Urbi y algunas de sus subsidiarias, incluyendo la solicitud de ejecución de la garantía fiduciaria respectiva. El 22 de octubre de 2014, Banamex y la empresa celebraron un convenio de terminación al contrato de crédito y al contrato de fideicomiso que en algún momento celebraron ambas partes. Con la celebración de este convenio se considera ejecutada la garantía fiduciaria del fideicomiso y cubierta la totalidad del adeudo pendiente de pago con esta institución financiera que ascendía a MX\$ 362.9 millones.

2. A partir del primer trimestre de 2013, la empresa comenzó negociaciones con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V. y Banco Mercantil del Norte, S.A. para readquirir cuentas por cobrar que había cedido previamente a través de esquemas fiduciarios, logrando concretar operaciones de recompra de cartera en dicho año hasta por un monto de MX\$ 608.8 millones. En octubre de 2014, la empresa concluyó negociaciones con Sólida y Banorte que le permitieron la recompra del remanente de las cuentas por cobrar cedidas por un monto de MX\$ 1,023.7 millones. Las operaciones de recompra de cartera fueron realizadas, en parte, con recursos derivados de la venta de inventarios a valores de mercado y por otra, con financiamientos obtenidos para este propósito por un monto de MX\$ 1,048.9 millones. Adicionalmente, durante el mes de octubre de 2014, la empresa documentó créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. y empresas afiliadas, vinculados con programas de vivienda, por MX\$ 596.3 millones.

3. En octubre de 2014, la Compañía celebró convenios de transacción con Prudential Investment Management, Inc. y entidades afiliadas (PREI), a fin de terminar las controversias asociadas con el incumplimiento de diversos programas de obra establecidos en los contratos de coinversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios que la Compañía y PREI celebraron con anterioridad, y la interpretación sobre otras obligaciones derivadas de dichos documentos. Estos convenios implicaron que la Compañía, por una parte, y PREI, por la otra, se cedieran recíprocamente sus derechos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

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

PAGINA **2 / 2**

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

fideicomisarios respecto a determinados fideicomisos mediante los cuales se desarrollaban los proyectos inmobiliarios. Como parte de las transacciones anteriormente descritas, la Compañía reconoció un adeudo a favor de PREI por un monto de MX\$ 1,826.8 millones.

4. El 14 de noviembre de 2014, la empresa celebró convenio de dación en pago con International Finance Corporation (IFC) en el cual se reconoció un adeudo a dicha fecha de US\$ 76.8 millones, mismo que se acordó sería cubierto a través de la dación en pago de ciertos bienes inmuebles cuyo valor asciende a US\$ 50.8 millones quedando un saldo insoluto a cargo de la empresa de US\$ 25.9 millones. Este convenio de dación en pago surtirá plenos efectos hasta que el mismo sea revisado y autorizado por el Juzgado de Distrito en Materia Civil que corresponda.

5. En diciembre de 2014 la empresa reflejó nuevamente un deterioro (impairment) de sus inventarios por MX\$ 7,457.9 millones, derivado del estudio anual del valor de sus activos, que se siguen viendo impactados por la crisis de la industria.

6. La empresa realizó una evaluación del potencial deterioro de su inversión en el negocio conjunto que mantenía en el Fideicomiso irrevocable de administración F/741723 debido a la suspensión de operaciones que sufrieron los proyectos asociados con el mismo y a los cambios de estructura y forma que llevaron a la pérdida de control conjunto, esta evaluación derivó en un ajuste por deterioro de MX\$1,052.4 millones.

7. Durante 2014 la empresa no publicó sus resultados del cuarto trimestre de 2013, primero, segundo y tercero de 2014 en virtud de que su plan de negocio seguía en proceso de revisión por sus acreedores financieros y bursátiles, y por su solicitud de declaratoria de Concurso Mercantil.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

1. Información corporativa

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

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

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

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

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

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de septiembre de 2015, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2. Eventos relevantes

2.1 Suspensión de cotización de acción y publicación de información financiera

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Con fecha 25 de julio de 2013, la Compañía dio a conocer al público inversionista y a las autoridades respectivas que la Compañía 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, incluyendo entre otros, la evaluación del impacto que tendrían 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.

Durante 2014 la Compañía no publicó sus resultados del cuarto trimestre de 2013, primero, segundo, tercero y cuarto de 2014 en virtud de la suspensión de la cotización de sus acciones, su plan de negocio seguía en proceso de revisión por sus acreedores financieros y bursátiles y, debido a la presentación de la solicitud de declaratoria de Concurso Mercantil.

2.2 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:

En marzo de 2014, Banco Nacional de México, S.A., (Banamex) inició acciones para el cobro de un crédito a cargo de Urbi y algunas de sus subsidiarias, incluyendo la solicitud de ejecución de la garantía fiduciaria respectiva. El 22 de octubre de 2014, Banamex y la Compañía celebraron un convenio de terminación del contrato de crédito y contrato de fideicomiso que en algún momento celebraron ambas partes. Con la celebración de este convenio se consideró ejecutada la garantía fiduciaria del fideicomiso y cubierta la totalidad del adeudo pendiente de pago con esta institución financiera que ascendía a \$ 362,895 (\$ 334,989 al 31 de diciembre de 2013).

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. Este sumario establece el compromiso por parte de la Compañía de realizar el pago de su deuda mediante la venta de ciertos bienes otorgados a través del fideicomiso de garantía previamente constituido para tal propósito u otorgarlos en dación en pago. A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía y Banregio llegaron al acuerdo de ejecutar la dación en pago estipulada en el sumario de términos y condiciones, quedando cubierta la deuda que al 31 de diciembre de 2013 ascendía a \$ 106,697, de igual forma celebraron un contrato de opción de compra por los inmuebles otorgados en dación en pago hasta por un año.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

A partir del primer trimestre de 2013, la Compañía comenzó negociaciones con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V. y Banco Mercantil del Norte, S.A. para readquirir cuentas por cobrar que había cedido previamente a través de esquemas fiduciarios, logrando concretar operaciones de recompra de cartera en dicho año hasta por un monto de \$608,781. En octubre de 2014, la Compañía concluyó negociaciones con Sólida y Banorte que le permitieron la recompra del remanente de las cuentas por cobrar cedidas por \$ 1,023,653. Las operaciones de recompra de cartera cedida fueron realizadas, en parte, con recursos derivados de la venta de inventarios a valores de mercado y financiamientos obtenidos para este propósito por un monto de \$ \$ 1,048,946. Adicionalmente, durante el mes de octubre de 2014, la Compañía documentó créditos con Banco Mercantil del Norte, S.A. y empresas afiliadas vinculados con programas de vivienda por \$596,286.

En octubre de 2014, la Compañía celebró convenios de transacción con Prudential Investment Management, Inc. y entidades afiliadas (PREI), a fin de terminar las controversias asociadas con el incumplimiento de diversos programas de obra establecidos en los contratos de coinversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios que la Compañía y PREI celebraron con anterioridad, y la interpretación sobre otras obligaciones derivadas de dichos documentos. Estos convenios implicaron que la Compañía, por una parte, y PREI, por la otra, se cedieran recíprocamente sus derechos fideicomisarios respecto a determinados fideicomisos mediante los cuales se desarrollaban los proyectos inmobiliarios. Como parte de las transacciones anteriormente descritas, la Compañía reconoció un adeudo a favor de PREI por \$1,826,751.

El 14 de noviembre de 2014, la Compañía celebró convenio de dación en pago con International Finance Corporation (IFC) en el cual se reconoció un adeudo de US\$ 76,763, mismo que se acordó sería cubierto parcialmente a través de la dación en pago de ciertos bienes inmuebles cuyo valor ascendía a US\$ 50,800, quedando un saldo insoluto a cargo de la Compañía de US\$ 25,963. Este convenio estipulaba que el pago en dación surtiría plenos efectos financieros y legales hasta que el mismo fuera revisado y autorizado por el Juzgado de Distrito en Materia Civil a cargo del Concurso Mercantil de la Compañía (ver Nota 28).

2.3 Otros eventos relevantes

En marzo de 2014, la Compañía decidió disolver el Comité de Planeación y Finanzas y fusionar en un solo comité las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría, para quedar integrado por los actuales miembros del Comité de Auditoría.

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

2.4 Solicitud de concurso mercantil

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo (ver Nota 29).

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).

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

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

3.2 Negocio en marcha

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

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

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

sustancial de operaciones.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Bases de consolidación

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

La Compañía controla una participada en la cual ha invertido, cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la participada, es decir, los derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la participada.
- Exposición o derecho, a los rendimientos variables derivados de su implicación en la participada, y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

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.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto 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 empresa adquirida o enajenada durante el

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar a la subsidiaria.

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

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

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestran a continuación:

31 de diciembre de
Subsidiaria 20142013

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 Armmmed 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%99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)99.99%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 administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores y distribuidores de la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.19.

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 (pérdida) bruta y la utilidad (pérdida) 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 en años anteriores 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 2014 y 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 provisión de deterioro o estimación para cuentas de cobro dudoso se determina considerando la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

4.3 Inventarios

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

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

costos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos, costo de financiamiento y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo. La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de terrenos y al desarrollo y construcción de proyectos que estarán, necesariamente, disponibles para venta en un período sustancial de tiempo. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos 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 los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, 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 éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio 2013 la Compañía suspendió la capitalización de los costos por préstamos debido a la suspensión de actividades relacionadas con la construcción y el desarrollo de proyectos. Durante el año de 2014 la Compañía continuó con la práctica de no capitalizar los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil.

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

Periódicamente la Compañía efectúa revisiones para identificar cualquier indicio de deterioro en el valor del inventario, considerando su valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Dadas las condiciones actuales 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 2014 y 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. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía reconoció un deterioro de inventario por \$ 7,474,798 y \$ 18,646,700, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, 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 período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 amortizan 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 2014 y 2013, la Compañía reconoció un monto de deterioro por \$ 27,031 y \$ 428,466, respectivamente (ver Nota 27).

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 período 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 período 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, las propiedades de inversión se integraban por terrenos comerciales; sin embargo, durante el ejercicio de 2014, dadas las condiciones de liquidez de la Compañía, éstas fueron reconocidas como inventarios disponibles para venta, reclasificándose al activo circulante el saldo correspondiente al 31 de diciembre de 2013 (\$ 25,447).

4.7 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. 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 poco 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

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de 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, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente

atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

4.8 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

4.9 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, 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 sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del

acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo 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 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

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 empresa 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 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición 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 período y forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período 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.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía contabilizaba su inversión en el Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723 como negocio conjunto, sin embargo, durante 2014 la Compañía suspendió la contabilización de esta inversión como negocio conjunto debido a la pérdida de control 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.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tenía un acuerdo conjunto con Prudential Real Estate Investors-Latin America (PREI); sin embargo, en octubre de 2014, derivado de las operaciones bilaterales acordadas entre ambas partes esta asociación perdió tal característica, por lo cual al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no tiene acuerdos de operaciones conjuntas con terceros de importancia.

4.11 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros son categorizados en su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros medidos a su valor razonable, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) activos y pasivos financieros mantenidos a su vencimiento y (iv) disponibles para su venta, o (v) derivado de cobertura.

-Reconocimiento inicial

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

-Valoración posterior

La medición posterior de los activos está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) los activos a valor razonable con cambios a través de resultados (ii) inversiones conservadas al vencimiento, (iii) las inversiones financieras disponibles para la venta, (iii) préstamos y cuentas por cobrar y (iv) derivados de cobertura.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable a través de resultados como mantenidos para negociar si se adquieren con la finalidad de su venta o recompra a corto plazo. Los derivados, incluyendo derivados implícitos por separado son también mantenidos para negociar a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos como se define en la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable con los cambios netos en su valor razonable en el estado consolidado de resultados integral.

Las inversiones conservadas al vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición que incluye gastos de compra, y primas o descuentos relacionados con la inversión que se amortizan durante la vida de la inversión con base en su saldo insoluto, menos cualquier deterioro. Los intereses y dividendos sobre inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor.

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones financieras disponibles para la venta se registran a valor razonable, con las ganancias y pérdidas no realizadas, netas de impuestos, reportados dentro de otras partidas de la utilidad integral. Los intereses y dividendos sobre inversiones clasificadas como disponibles para la venta se incluyen dentro de los intereses devengados a favor. El valor razonable de las inversiones está disponible tomando su valor de mercado. Los efectos cambiarios de los valores disponibles para venta se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales en el período en que se originen.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar con un período relevante (incluyendo cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar) se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial.

Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo , o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

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

Activos financieros a costo amortizado

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito, documentos por pagar y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

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

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

Deuda y préstamos

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los 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 los 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 corredores (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 adecuadas. 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.

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.12 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.

4.13 Cuentas por pagar, pasivos acumulados y provisiones

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

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera 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 las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias 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.

4.14 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 Compañía 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 período.

4.15 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos 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 evalúa periódicamente 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.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

4.16 Clasificación de corriente contra no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a) Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c) Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d) El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a) Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
 - b) Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
 - c) Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
-

d) No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2014 y 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.

4.17 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, 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, según lo establecido en la NIC 8 Ingresos de actividades ordinarias, cuando se 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 revendían 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 a 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.

4.18 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 (ver Nota 4.3).

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.

4.19 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones 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.
-

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

4.20 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 27).

4.21 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.

4.22 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 26).

4.23 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, 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 financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés) y (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte.

(i) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) 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 de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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/o de tipo de cambio, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa.

(iii) 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. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) 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 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.

(v) Administración de capital

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

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Notas 3.2 y 29).

4.24 Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF que requieren aplicación retroactiva en los estados financieros previamente reportados. Sin embargo, la adopción de estas nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

Entidades de inversión - Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados

Financieros Separados

Las modificaciones a estas normas establecen una excepción a la exigencia de consolidación para las entidades que cumplen con la definición de entidad de inversión conforme a la NIIF 10, Estados Financieros Consolidados y deben ser aplicados retrospectivamente, sujetas a algunas consideraciones de transición.

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 10 una entidad de inversión es aquella que:

- Obtiene fondos de uno o más inversionistas con el propósito de prestar a dichos inversionistas servicios de gestión de inversiones;
- Se compromete con sus inversionistas a que su propósito de negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación del capital, ingresos de inversiones o ambos; y
- Mide y evalúa el rendimiento de sustancialmente todas sus inversiones sobre la base de valor razonable.

La excepción a la consolidación establecida en la NIIF 10 requiere que las entidades de inversión contabilicen a sus subsidiarias y/o filiales a su valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a lo establecido en la NIIF 9, Instrumentos financieros.

La Compañía determinó que las modificaciones a las normas indicadas anteriormente no tuvieron impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Compensación de activos y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación

Estas modificaciones aclaran el significado de "actualmente se tiene el derecho legal exigible de intercambio" y los criterios de mecanismos de liquidación no simultáneas de cámaras de compensación para tener derecho a la compensación y se aplica de forma retroactiva. La Compañía determinó que estas modificaciones no tuvieron un impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Revelaciones de los importes recuperables de los activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36, Deterioro de Activos

Estas modificaciones requieren la revelación de los valores recuperables de los activos o unidades generadoras de efectivo ("CGUs") para los que una pérdida por deterioro ha sido reconocida o reversada en el período. La Compañía determinó que estas enmiendas no tuvieron impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura - Modificaciones a la NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición

Estas modificaciones proporcionan consideraciones para suspender la contabilidad de cobertura cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios y se requiere la aplicación retrospectiva. La Compañía determinó que estas enmiendas no tuvieron impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

CINIIF 21, Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, como se identifica en la legislación pertinente,

ocurre. Para un gravamen que se deriva al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ninguna responsabilidad debe ser anticipada antes de alcanzar el umbral mínimo especificado. La Compañía determinó que esta CINIIF no tuvo impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIIF - Ciclo 2010- 2012

En el ciclo 2010-2012 de mejoras anuales, el IASB emitió siete modificaciones a seis normas, que incluyó una enmienda a la NIIF 13 Medición del Valor Razonable. La modificación a la NIIF 13 fue efectiva inmediatamente y, aclara en las Bases de las Conclusiones que las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo con tasas de interés no declarados se pueden medir en los montos de la factura cuando el efecto del descuento no es importante. La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Las mejoras a la NIIF 8 Segmentos Operativos fue efectiva a partir del 1 de julio de 2014 y son aplicadas retrospectivamente y aclara que una entidad debe revelar los juicios hechos por la administración en la aplicación del criterio de agrupación en el párrafo 12 de la NIIF 8, incluyendo una breve descripción de los segmentos operativos que han sido agrupados y las características económicas (ej. ventas y márgenes brutos) utilizados para evaluar cuando los segmentos son "similares". La conciliación del activo de segmento con el total de activos es requerida solamente para revelar si la conciliación es reportada al principal tomador de decisiones, similar a la revelación requerida para los pasivos de segmentos. Las revelaciones relacionadas con esta mejora se describen en las Notas 4.22 y 26.

Las mejoras a la NIIF 2 Pagos basados en acciones, NIIF 3 Combinación de negocios, NIC 16 Propiedades planta y equipo, NIC 38 Activos intangibles y NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas, no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Mejoras a las NIIF - Ciclo 2011-2013

En el ciclo 2011-2013 de mejoras anuales, el IASB emitió cuatro mejoras a cuatro normas, que incluyó una modificación de la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. La modificación a la NIIF 1 fue efectiva inmediatamente y se aclara en las Bases de las Conclusiones que una entidad puede elegir entre aplicar una norma actual o una nueva norma que aún no sea obligatoria, pero que permite su aplicación anticipada, siempre que esta norma se aplique consistentemente a través de los períodos presentados en los primeros estados financieros bajo NIIF de la entidad.

La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Mejoras a la NIC 19 Beneficios a los empleados

La NIC 19 requiere que una entidad considere las contribuciones de los empleados o terceros en la contabilización de los planes de beneficios definidos. Cuando las contribuciones están vinculadas al servicio, deben ser atribuidas a los períodos de servicio como un beneficio negativo. Estas enmiendas aclaran que, si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, una entidad puede reconocer esas contribuciones como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se presta el servicio, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. Esta modificación es efectiva para períodos anuales que comienzan en o

después del 1 de julio de 2014. La Compañía determinó que esta modificación no ha tenido impacto en los resultados consolidados de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Nuevas y modificadas normas emitidas pero no vigentes

La Compañía no ha adoptado anticipadamente alguna nueva interpretación o modificación a las NIIF que haya sido emitida pero que aún no sea vigente.

Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero que aún no son vigentes a la fecha de emisión de estos estados financieros, se describen en los siguientes párrafos. La Compañía está en proceso del análisis del impacto en sus estados financieros consolidados y en las notas relacionadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

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

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

Las modificaciones de la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la cual la actividad de la operación conjunta constituye un negocio que debe aplicar los principios relevantes de la NIIF 3 para la contabilización de combinaciones de negocios. Estas modificaciones también aclaran que un interés preexistente en una operación conjunta no se vuelve a medir en la adquisición de una participación adicional en la misma operación conjunta, mientras se mantenga el control conjunto. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal. Las modificaciones se aplican tanto a

la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta como a la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son prospectivamente efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016 con la adopción anticipada permitida. La Compañía está en proceso de cuantificar el impacto que estos cambios tendrán en sus estados financieros consolidados.

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

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

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

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

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros 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 período en que ocurre el cambio y períodos futuros, si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 30 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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. Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).

- Recuperabilidad de los inventarios. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza corriente o no corriente basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción. En los años de 2013 y 2014 la Compañía realizó análisis de deterioro a fin de reconocer el valor de sus inventarios a valor neto de realización. Los estudios de deterioro consideraron principalmente los costos estimados necesarios para concluir las viviendas, la demanda futura de vivienda y el costo del dinero en el tiempo. Los supuestos utilizados para la determinación del valor neto de realización de los inventarios son susceptibles de sufrir modificaciones con base en las tendencias del mercado.

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

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

- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 11).

- Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 21 i).

- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos

financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados (ver Nota 18).

•Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el balance general. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del balance general. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos (ver Nota 11).

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 32 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 19.

• Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a las Notas 3.2 y 29 para mayor información.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2014, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

| | | |
|--------------------------|----------|----------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 2014 | | 2013 |
| Efectivo\$ | 14,947\$ | 27,414 |
| Equivalentes de efectivo | 4,266 | 32,332 |
| | 19,213 | 59,746 |
| Efectivo restringido(| 12,075) | (9,456) |
| \$ | 7,138\$ | 50,290 |

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo restringido por \$ 12,075 y \$ 9,456, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

| | | |
|---|-------------|--------------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 2014 | | 2013 |
| Clientes corporativos\$ | 4,527,107\$ | 5,484,123 |
| Partes relacionadas (Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723) | | |
| | 684,579 | 684,447 |
| Otros clientes | 251,043 | 301,734 |
| | 5,462,729 | 6,470,304 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso(| 4,722,504) | (2,869,062) |
| | 740,225 | 3,601,242 |
| Clientes a largo plazo-(| 22,891) | |
| \$ | 740,225\$ | 3,578,351 |

A la fecha de los estados financieros consolidados 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,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 33 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

daciones en pago y tasas de interés acordes a los plazos de cobro concertados.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

| | | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--|
| 2014 | 2013 | | |
| Saldo inicial | \$ 2,869,062 | \$ 1,133,220 | |
| Incremento con cargo a gastos | 3,067,950 | 3,932,191 | |
| Aplicaciones a la estimación | (1,214,508) | (2,196,349) | |
| Saldo final | \$ 4,722,504 | \$ 2,869,062 | |

c) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 |
|------|--------------|-----------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| 2014 | \$ 5,462,729 | 90,800 | 1,390 | 3,013 | 155,840 | 5,211,686 | |
| 2013 | \$ 6,470,304 | 71,495 | 3,126 | 2,077 | 6,386 | 861 | |

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

| | | |
|--|-----------|--|
| 2013 | | |
| Ingresos por construcción | \$ 18,066 | |
| Costos de construcción | 15,311 | |
| Servicios administrativos proporcionados | 5,418 | |

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

| | | |
|---|--------------|---------------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 2014 | 2013 | |
| Terrenos en proceso de desarrollo | \$ 5,869,800 | \$ 12,295,539 |
| Obras en proceso | 1,143,712 | 4,307,145 |
| Materiales para construcción | 58,883 | 61,889 |
| Casas para venta | 21,803 | 88,224 |
| | 7,094,198 | 16,752,797 |
| Terrenos para desarrollos a largo plazo | (6,023,501) | (12,756,558) |
| \$ | 1,070,697 | \$ 3,996,239 |

b) La Compañía realizaba asociaciones con socios inmobiliarios a fin de construir desarrollos habitacionales en los terrenos aportados por tales socios. Debido a las características de estas asociaciones los terrenos aportados por los socios inmobiliarios eran consolidados como parte de los inventarios de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía consolidó terrenos con tales características por un monto de \$ 585,229. Al 31 de diciembre de 2014, en virtud de que los proyectos desarrollados en conjunto con los socios inmobiliarios dejaron de operar de forma definitiva, la sociedad entre ambas partes dejó de tener las características que

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 34 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

obligaban a la Compañía a consolidar los inventarios aportados en estas asociaciones por los socios inmobiliarios, por lo cual la Compañía cesó su consolidación.

c) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía efectuó revisiones del valor neto realizable de sus inventarios y de las características específicas de sus proyectos y terrenos en proceso de desarrollo en busca de posibles deterioros. Los resultados de estas revisiones concluyeron que el valor neto realizable de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir su valor reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 7,474,798 y \$ 18,646,700, respectivamente.

d) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en la Nota 13. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el valor contable de las garantías constituidas era de \$ 3,044,180 y \$ 4,311,741, respectivamente.

9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 20142013 | | |
| Impuestos por recuperar\$ | 1,194,591\$ | 1,219,057 |
| Deudores diversos74,07973,623 | | |
| Otras cuentas por cobrar a empleados4,3529,265 | | |
| 1,273,022 | 1,301,945 | |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso(| | 37,118)- |
| \$ | 1,235,904\$ | 1,301,945 |

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

| | | |
|--|-----------|---------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 20142013 | | |
| Seguros pagados por anticipado\$ | 9,090\$ | 88,512 |
| Anticipo a proveedores20,902284,823 | | |
| Anticipos para compra de terrenos91,515158,305 | | |
| \$ | 121,507\$ | 531,640 |

11. Propiedades, planta y equipo

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

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Al 31 de diciembre de | | |
| 20142013 | | |
| Terrenos y edificios\$ | 97,850\$ | 120,046 |
| Maquinaria y equipo1,053,1691,061,772 | | |
| Equipo de cómputo405,254652,438 | | |
| 1,556,2731,834,256 | | |
| Menos: | | |
| Depreciación acumulada(1,016,351)(| 945,716) | |
| Deterioro (455,497)(| 428,466) | |
| \$ | 84,425\$ | 460,074 |

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 35 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

equipo son los siguientes:

Terrenos
y edificiosMaquinaria
y equipoEquipo
de cómputo
Total

Costo:

| | | | | |
|--|----------|-----------|-------------|-----------|
| Al 1 de enero de 2013\$ | 151,757 | \$ | 1,064,814 | \$ |
| 665,927 | \$ | 1,882,498 | | |
| Adiciones7029626,04126,407 | | | | |
| Bajas(31,781) (3,338) (39,530) (74,649) | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2013120,0461,061,772652,4381,834,256 | | | | |
| Adiciones--1,7571,757 | | | | |
| Bajas (22,196) (8,603) (248,941) (279,740) | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2014\$ | 97,850\$ | | 1,053,169\$ | 405,254\$ |
| 1,556,273 | | | | |

Terrenos
y edificiosMaquinaria
y equipoEquipo
de cómputo
Total

Depreciación y deterioro:

| | | | | |
|---|----------|---------|-------------|-----------|
| Al 1 de enero de 2013\$ | 23,670 | \$ | 446,181 | \$ |
| 264,512 | \$ | 734,363 | | |
| Depreciación del año15,256127,82994,105237,190 | | | | |
| Deterioro del año-428,466-428,466 | | | | |
| Bajas (4,225) (1,794) (19,818) (25,837) | | | | |
| Al 31 de diciembre de 201334,7011,000,682338,7991,374,182 | | | | |
| Depreciación del año11,80623,45343,31878,577 | | | | |
| Deterioro del año15,11011,05686527,031 | | | | |
| Bajas (2,895) (4,793) (254) (7,942) | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2014\$ | 58,722\$ | | 1,030,398\$ | 382,728\$ |
| 1,471,848 | | | | |

Importe neto en libros

| | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|----|-----------|----|
| Al 31 de diciembre de 2014\$ | 39,128\$ | 22,771 | \$ | 22,526 | \$ |
| 84,425 | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2013\$ | 85,345\$ | 61,090\$ | | 313,639\$ | |
| 460,074 | | | | | |

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fue de \$ 78,577 y \$ 237,190, respectivamente.

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

20142013

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Activos en arrendamiento financiero\$ | 1,089,047\$ | 1,089,047 |
| Deterioro de activos en arrendamiento(428,466) (428,466) | | |
| Depreciación acumulada(645,970) (619,472) | | |
| \$ | 14,611\$ | 41,109 |

12. Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 36 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

Al 31 de diciembre de

20142013

Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723\$ 1,105,752\$ 886,717

HITO, S.A.P.I. de C.V.13,50013,500

1,119,252 900,217

Deterioro de otras inversiones (1,065,946)-

\$ 53,306\$ 900,217

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, Deterioro del valor de los activos, durante el ejercicio 2014 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

13. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

Al 31 de diciembre de

20142013

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 y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 80.2 millones y US\$ 15.1 millones (equivalentes a \$ 1,179,893 y \$ 222,011), respectivamente. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.\$ 8,760,904\$

7,124,376

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 y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 47.8 millones y US\$ 8.8 millones (equivalentes a \$ 703,766 y \$ 129,686), respectivamente. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.5,248,8514,281,137

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en abril de 2016. Dicho financiamiento devenga intereses a una tasa de interés fija anual de 8.50%, pagadero de forma semestral. A partir del 19 de abril de 2013 no se efectuó el pago de intereses. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 24.7 millones y US\$ 3.9 millones (equivalentes a \$ 363,320 y \$ 57,669), respectivamente. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.

2,628,689

2,167,103

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 37 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Al 31 de diciembre de
20142013

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 y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 9.1 millones y US\$ 18.8 millones (equivalentes a \$133,300 y \$ 276,529), respectivamente.1,955,219

1,518,003

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 2014 es de \$ 19,593 y \$ 276,130, respectivamente.1,345,7231,172,534

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019; ambos créditos devengan intereses a las tasas LIBOR más 5.50% y LIBOR sin puntos adicionales, pagaderos semestralmente. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 6.0 millones y US\$ 1.0 millones (equivalentes a \$ 88,401 y \$ 7,864), respectivamente. Este crédito está garantizado por ciertos inventarios de la Compañía.1,126,525

976,341

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 2014 es de \$7,707 y \$ 300,034, respectivamente.1,122,741943,489

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 2014 es de \$ 7,324 y \$ 283,502, respectivamente.1,061,125891,702

Al 31 de diciembre de
20142013

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 y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 83,009 y \$26,169, respectivamente.709,178635,444

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 2014 es de \$ 1,762 y \$ 92,443, respectivamente.392,252

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 38 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

337,622

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 2014 es de \$ 11,457 y \$35,058, respectivamente.254,311244,918

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 2014 es de \$1,132 y \$ 43,414, respectivamente.198,058

172,107

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 2014 es de \$16,088 y \$ 36,642, respectivamente.180,661 284,261

Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). Al 31 de diciembre de 2014 no se generaron intereses. 136,979

136,979

Al 31 de diciembre de
20142013

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 2014 es de \$ 11,261 y \$22,006, respectivamente.108,267 84,534

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los 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 y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de US\$ 146 y US\$ 381 (equivalentes a \$2,145 y \$ 5,608), respectivamente. 105,87391,386

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 2014 es de \$ 11,468 y \$29,982, respectivamente.101,450

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 39 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

72,052

Deuda derivada del convenio de transacción denominado en pesos celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar. El monto de intereses moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 838.6,838-

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.-334,989

Crédito con garantía hipotecaria para capital de trabajo con AF Banregio, S.A. de C.V., SOFOM ER, denominado en pesos, con vencimiento en mayo de 2017, con una tasa de interés fija del 8.00 %, pagadero trimestralmente.-106,697

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El monto de intereses ordinarios y moratorios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$30,874 y \$ 113,203, respectivamente.1,052,790908,713

Al 31 de diciembre de
20142013

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.832,784739,902

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.170,511151,494

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.160,941142,992

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.108,71196,586

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.R., Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, contados a partir de la fecha de los pagarés y hasta su liquidación total. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 5,028.617,654-

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, contados a partir de la fecha de los pagarés y hasta su liquidación total. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$3,581.439,901-

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A.,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 40 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, contados a partir de la fecha del pagaré y hasta su liquidación total. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 5,238.305,891-

Al 31 de diciembre de
20142013

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, contados a partir de la fecha del pagaré y hasta su liquidación total. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 2,194.128,112-

Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte. S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, contados a partir de la fecha de los pagarés y hasta su liquidación total. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2014 es de \$ 2,957.172,671-

| | | |
|----|--------------|------------|
| \$ | 29,433,610\$ | 23,615,361 |
|----|--------------|------------|

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero, el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946.

Al 31 de diciembre de 2014 y 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 original era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

Avales

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

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

DeudaDeudorAval

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 595,251.

(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\$ 356,628.

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 41 / 60

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 178,604.

(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\$ 132,845.

(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 \$ 374,555. (1) (2), (3), (4), (5), (8), (9)

Deuda

Deudor

Aval

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo por \$ 971,167. (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\$ 56,362 y US\$ 20,178. (1)

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

Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,061,125, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Certificado Bursátil por \$ 709,178, con vencimiento en diciembre de 2014. (1)

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

Créditos quirografarios por \$ 266,561, para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. (2), (4) (1), (3)

Créditos quirografarios por \$ 125,691, para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. (2) (1), (3), (4) y accionistas

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 180,661. (3), (2) (1), (4), (5), (8), (9)

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 254,311. (2), (3), (4) (1)

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 198,058. (2) (1), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A. por \$ 108,267. (1) (2), (3)

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. por \$ 101,450. (2) (1), (3), (4), (5), (8), (9)

Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A. por \$ 103,320. (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)

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. (1)

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

Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI). (1) (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9)

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

(12), (13), (14), (15), (16), (17)

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 42 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios por \$ 617,654. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1), (6), (7), (10), (12), (13), (14) (15), (16), (17)

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015 por \$ 439,901. (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9) (6), (7), (10), (12), (13), (14) (15), (16), (17)

Deuda

Deudor

Aval

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580 por \$ 305,891. (3) (1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673 por \$ 128,112. (3) (1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 172,671. (2) (1), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10), (12), (13), (14), (15), (16), (17)

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

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

14. Arrendamientos financieros

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

Al 31 de diciembre de
20142013

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%.\$ 338,403\$
252,366

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 43 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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%.226,763180,197

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%.87,69980,905

Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2018 a una tasa de interés de TIIE más 4.1%.93,94055,397

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%.31,71719,895
\$ 778,522\$ 588,760

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

Avales

La Compañía ha otorgado avales en diversos arrendamientos financieros contraídos por sus subsidiarias, mismos que se muestran a continuación:

Arrendamientos financieros Arrendatario Aval

Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, por \$338,403. (2), (4) (1)

Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., por \$226,763. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., por \$87,699. (6) (1), (2), (3), (4), (5), (8), (9)

Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., por \$ 93,940. (6) (1), (3)

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., por \$31,717. (6) (1)

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 44 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

15. Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
20142013

| | | |
|--|--------------|------------|
| Proveedores de tierra (1)\$ | 772,802\$ | 1,357,857 |
| Proveedores para la construcción | 758,728 | 750,863 |
| Programas de cadenas productivas (2) | 2,348,100 | 2,304,793 |
| Líneas de crédito (3) | 421,403 | 362,920 |
| Impuesto al valor agregado no cobrado (4) | 1,731,233 | 1,497,375 |
| Acreedores diversos y gastos provisionados (5) | 7,521,200 | 3,979,309 |
| \$ | 13,553,466\$ | 10,253,117 |

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

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

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Como se indica en la Nota 3.3, este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

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

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

(5) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este rubro incluye una provisión para posturas fiscales inciertas por \$ 1,930,646 y \$ 1,696,677, respectivamente (ver Nota 21). Asimismo, este rubro contiene una provisión para contingencias mercantiles y legales

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 45 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

por \$ 894,997 y \$ 676,015, respectivamente.

b) Aavales

La Compañía ha otorgado aavales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora ante diversos acreedores, en relación a los adeudos contraídos con motivo de: i) el programa de cadenas productivas, ii) líneas de crédito para adquisición de equipo de cómputo y software y iii) acreedores diversos, mismos que se muestran a continuación:

AcreedorDeudorAval

Programa de cadenas productivas con Banorte por \$491,744. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)
Programa de cadenas productivas con GE por \$ 195,317. (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)
Programa de cadenas productivas con IFC por \$ 648,840. (1)
(2), (3), (4), (5), (6), (8), (9), (12) (13), (14), (15), (16), (17)
Programa de cadenas productivas con Santander por \$227,635 (2), (3), (4), (5), (8), (9) (1)
Programa de cadenas productivas con Nafin por \$ 322,884. (11) (1)
Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 150,431.
(2), (3), (4), (6) (1)
Línea de crédito con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V. por \$
270,972. (2), (3), (4), (6) (1), (5), (8), (9)
Fideicomiso Maestro F/355 por \$ 557,347. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),
(12), (13), (14), (15), (16), (17)
Fideicomiso Maestro F/356 por \$ 642,539. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),
(12), (13), (14), (15), (16), (17)
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365 por \$ 278,690. (1)
(2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),
(12), (13), (14), (15), (16), (17)

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

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

c) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue:

Al 31 de diciembre de
20142013

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Provisión de partidas fiscales inciertas\$ | 1,930,646\$ | 1,696,677 |
|--|-------------|-----------|

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 46 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

| | |
|--|-----------------------|
| Provisión de contingencias legales | 894,997,676,015 |
| Provisión de honorarios | 602,395,65,492 |
| Provisión de gastos de regularización de tierras | 519,926- |
| Provisiones diversas | 38,810,459,207 |
| Provisión de garantías | 15,762,92,469 |
| Cuentas por pagar diversas | 783,221,380,720 |
| Fideicomiso Maestro F/355688 | 591- |
| Fideicomiso Maestro F/356793 | 844- |
| Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365344 | 316- |
| Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I" | 270,223,2,488 |
| Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723200 | 000,200,000 |
| Sueldos y salarios | 58,864,78,076 |
| Otros acreedores diversos | 379,605,328,165 |
| \$ | 7,521,200\$ 3,979,309 |

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de
20142013

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------|
| Impuesto a la utilidad por pagar | \$ 466\$ | 38,132 |
| Impuesto al valor agregado-11 | | |
| Cuotas patronales INFONAVIT | 16,106,52,642 | |
| Otros impuestos federales y estatales | 19,654,72,406 | |
| \$ | 36,226\$ | 163,191 |

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
201420132012

| | | | |
|------------------------|----------|-------|-----|
| Costo de servicio | 241\$ | 244\$ | 412 |
| Interés neto | 81306 | 230 | |
| Costo neto del período | \$ 322\$ | 550\$ | 642 |

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

31 de diciembre de
20142013

| | | |
|---|-----------|----------|
| Obligación por beneficios definidos al inicio del año | \$ 4,368 | 3,452\$ |
| Costo del servicio | 241,244 | |
| Interés neto | 81,306 | |
| Otra partida integral | 2,425 | (1,466) |
| Efecto por sustitución patronal | (2,205)- | |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 47 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

| | | |
|--|---------|-------|
| Obligación por beneficios definidos al final del año\$ | 3,994\$ | 3,452 |
|--|---------|-------|

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fueron las siguientes:

Tasas nominales

2014 2013

Descuento de beneficios a los empleados:

Promedio de largo plazo 6.5% 7.0%

Incremento salarial:

Promedio de largo plazo 5.0% 5.0%

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 2014 y 2013:

Valor en libros Valor razonable

31 de diciembre de 31 de diciembre de

2014 2013 2014 2013

Activos financieros:

| | | | |
|---------------------------------------|---------|----------|--|
| Efectivo y equivalentes de efectivo\$ | 7,138\$ | 50,290\$ | |
| 7,138\$ | | 50,290 | |

Cuentas por cobrar 740,2253,601,242 740,2253,601,242

| | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|
| Total activos financieros\$ | 747,363\$ | 3,651,532\$ | 747,363\$ |
| 3,651,532 | | | |

Pasivos financieros:

| | | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Deuda y pasivos bancarios\$ | 29,433,610\$ | 23,615,361\$ | 29,433,610\$ |
| 23,615,361 | | | |

Arrendamientos capitalizables 778,522588,760 778,522588,760

Cuentas por pagar 11,822,2338,755,742 11,822,2338,755,742

| | | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Total de pasivos financieros\$ | 43,765,598\$ | 32,959,863\$ | 43,765,598\$ |
| 32,959,863 | | | |

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

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar las técnicas de valuación y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros:

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

Nivel 2: Otras técnicas para las cuales todos los datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado son observables, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado, pero que no se basan en información observable de mercado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantenía en sus estados de situación

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 48 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

financiera consolidados los siguientes instrumentos financieros mediados a su valor razonable:

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2014

Nivel 1 Nivel 2 Nivel 3 Total

Pasivos

| | | | | | |
|---------------------------|------------|---|----|------------|----|
| Deuda y pasivos bancarios | \$ | - | \$ | 29,433,610 | \$ |
| - \$ | 29,433,610 | | | | |

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2013

Nivel 1 Nivel 2 Nivel 3 Total

Pasivos

| | | | | | |
|---------------------------|------------|---|----|------------|----|
| Deuda y pasivos bancarios | \$ | - | \$ | 23,615,361 | \$ |
| - \$ | 23,615,361 | | | | |

19. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantía de un año por defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas de la vivienda. Adicionalmente la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 894,997 y \$676,015, respectivamente.

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

- En abril de 2013, Barclays Bank México, 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 49 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un monto total aproximado de \$ 99 millones de pesos más accesorios. Con motivo de dicha demanda, se trabó embargo sobre la negociación mercantil de Urbi y de las subsidiarias demandadas, designándose un interventor con cargo a la caja.

•En abril de 2013 Fianzas Monterrey, S.A. demandó a Urbi y subsidiarias a fin de que se constituyeran garantías en su nombre en virtud del incumplimiento del contrato general de afianzamiento celebrado entre ambas partes y que deriva de la expedición de diversas pólizas de fianza, como resultado de lo anterior fueron embargados diversos inventarios propiedad de la Compañía. El monto aproximado de los reclamos efectuados por Fianzas Monterrey es de \$ 2,990 millones de pesos de los cuales, \$ 1,237 millones de pesos corresponden a garantías asociadas con créditos fiscales y el resto a fianzas operativas. En octubre de 2014, Urbi y subsidiarias celebraron un convenio judicial con Fianzas Monterrey, S.A. por virtud del cual, entre otras cosas, ésta última liberó de embargo algunos bienes de las demandadas, subsistiendo otros como garantía de las obligaciones contraídas por éstas en términos y en cumplimiento de los convenios celebrados con dicha institución hasta por la cantidad de \$1,237 millones de pesos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Deficiencia en capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y capital variable. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin expresión de valor nominal.

b) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo del 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

c) Durante el año de 2014 y 2013 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros de 2014 existe un déficit en el capital contable de \$ 35,086,619 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 ser causa de la disolución de la Compañía a solicitud de sus acreedores.

Asimismo el balance general muestra un exceso de pasivos a corto plazo sobre activos circulantes, 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 29).

21. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR) y hasta el 31 de diciembre de 2013 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 plazos 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).
-

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 51 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 2014 y 2013, considerando en su determinación la aplicación de estas nuevas disposiciones.

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

c) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

Al 31 de diciembre de
2014 2013

Impuesto diferido activo:

| | | |
|--|-------------|-----------|
| Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores\$ | 5,457,708\$ | 4,708,904 |
| Estimación para cuentas de cobro dudosos | 1,416,751 | 860,719 |
| Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales | 728- | 6,875,187 |
| | 5,675,187 | 5,69,623 |

Impuesto diferido pasivo:

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Inventarios | (1,845,559) | (3,465,715) |
| Pagos anticipados | (2,727) | (26,553) |
| Propiedades, planta y equipo | (4,383) | - |
| | (1,852,669) | (3,492,268) |
| Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos | (5,660,608) | (4,255,870) |
| Pasivo por impuesto diferido, neto\$ | (638,090)\$ | (2,178,515) |

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

2014 2013

| | | |
|--|--------------|------------|
| Saldo al inicio del período\$ | 2,178,515\$ | 2,601,949 |
| Reconocido en resultados | (1,539,697) | (423,434) |
| Reconocido en otras partidas de resultado integral | (728) | - |
| Saldo al final del período\$ | 638,090\$ | 2,178,515 |

e) El impuesto del estado de resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integra como sigue:

2014 2013

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 52 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

| | | | |
|--|----------------|----------|---------|
| Causado\$ | 54\$ | 26,925 | |
| Diferido(1,539,697) | (| 423,434) | |
| Provisión de posturas fiscales inciertas-1,201,118 | | | |
| Total impuestos a la utilidad \$ | (1,539,643)\$ | | 804,609 |

f) Para efectos del impuesto sobre la renta, éste 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 2014 son:

| Año de vencimiento | Importe por amortizar |
|-----------------------|--------------------------|
| 2015\$ | 35,555 |
| 2018 | 467,129 |
| 2019 | 427,895 |
| 2020 | 418,933 |
| 2021 | 554,591 |
| 2022 | 826,406 |
| 2023 | 926,259 |
| 2024 | 535,591 |
| \$ | 18,192,359 |

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 período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2009 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, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 1,201,118, y formaban parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerado un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales pendientes de aplicar.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 53 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

Año

Saldo inicial

Cargo al impuesto del año Probables recargos reconocidos en otros gastos

Saldo

final

| | | | |
|--------|---------------------|-----------|-----------|
| 2014\$ | 1,696,677-233,969\$ | 1,930,646 | |
| 2013\$ | -1,201,118 | 495,559\$ | 1,696,677 |

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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)

2014 2013

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Total activo | US\$ 7,588 | US\$ 19,636 |
| Total pasivo | (1,234,391) | (1,276,270) |
| Posición monetaria pasiva, neta | US\$ (1,226,803) | US\$ (1,256,634) |

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron de \$ 14.7180 pesos y \$ 13.0765 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2015, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 17.0073 pesos por dólar de los EUA.

23. Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

Al 31 de diciembre de

2014 2013

| | | |
|---|-------------|------------|
| Costo de ventas por operaciones ordinarias | \$ 547,227 | 1,435,187 |
| Costo de ventas asociado a partidas excepcionales | 8,946,230 | 19,657,529 |
| \$ | 9,493,457\$ | 21,092,716 |

24. Gastos generales y de administración

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

Al 31 de diciembre de

2014 2013

| | | |
|---|--------------|-----------|
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | \$ 3,067,950 | 3,932,191 |
| Sueldos y salarios | 453,845 | 516,723 |
| Provisión de gastos acumulados | 2,756,904- | |
| Deterioro en valor de activos | 27,031 | 428,466 |
| Provisión de contingencias legales | 604,615 | 594,201 |
| Otros gastos | 1,100,180 | 1,469,736 |
| \$ | 8,010,525\$ | 6,941,317 |

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 54 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

25. Otros (gastos) ingresos

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

Al 31 de diciembre de
20142013

| | | | | | |
|---|---|----------|----|---|---------|
| Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo\$ | (| 271,798) | \$ | (| 43,433) |
|---|---|----------|----|---|---------|

| | | |
|---|---|----------|
| Actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas | (| 233,969) |
|---|---|----------|

| | |
|---|----------|
| (| 495,559) |
|---|----------|

| | | |
|---------------------------------|----------|---------|
| Otros (gastos) ingresos, netos(| 575,529) | 676,987 |
|---------------------------------|----------|---------|

| | | | | |
|----|---|------------|----|---------|
| \$ | (| 1,079,539) | \$ | 137,995 |
|----|---|------------|----|---------|

26. Segmentos

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

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

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

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

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

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

Características de los segmentos

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 55 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

Al 31 de diciembre de 2014

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

Unidades promedio vendidas35511824

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

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 2014

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social
Vivienda media bajaVivienda media alta y residencial

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

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Al 31 de diciembre de 2014

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

Total

| | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Ventas\$ | 103,398\$ | 59,485\$ | 26,086\$ | 910,157\$ | 1,099,126 |
| Utilidad bruta | 36,799 | 26,553 | 9,567 | 478,980 | 551,899 |
| Depreciación y amortización | 7,392 | 4,253 | 1,865 | 65,067 | 78,577 |
| Pérdida de operación | (73,864) | (42,494) | (18,635) | (650,186) | (785,179) |

Al 31 de diciembre de 2013

Vivienda de interés social

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 56 / 60

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Vivienda media
Vivienda media alta y residencial
Actividades relacionadas con vivienda

Total

| | | | | | |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| Ventas | \$ 229,477 | \$ 88,723 | \$ 82,802 | \$ 1,574,588 | \$ 1,975,590 |
| Utilidad bruta | 40,875 | 16,379 | 19,798 | 463,351 | 540,403 |
| Depreciación y amortización | | 62,068 | 23,997 | 22,396 | 425,887 |
| 534,348 | | | | | |
| Pérdida 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.

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.

27. 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 períodos. 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 2014

Costo de ventas:

| | |
|--|--------------|
| Deterioro del valor de inventarios (i) | \$ 7,474,798 |
| Disposición de inversiones en proyectos futuros (ii) | |
| 1,471,432 | |

Gastos generales y de administración:

| | |
|---|-----------|
| Estimación para cuentas incobrables (iii) | 3,067,950 |
| Contingencias legales | 604,615 |
| Provisión de gastos acumulados | 2,756,904 |
| Deterioro de activos | 27,031 |
| Liquidaciones | 87,076 |
| Honorarios | 143,464 |

Otros gastos:

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Deterioro de otras inversiones | 1,065,946 |
|--------------------------------|-----------|

(i) Dadas las condiciones de deterioro de la industria de la vivienda y lo indicado en la NIC 2 Inventarios, 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 y otros clientes.

28. Hechos posteriores

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

Una vez declarado el concurso mercantil, la Compañía obtuvo la protección del Poder Judicial de la Federación para suspender el pago de la totalidad de los adeudos contraídos con anterioridad al 21 de enero de 2015, impedir que los acreedores practiquen embargos y la obligación de convertir en Unidades de Inversión (UDIs), a partir de la declaratoria de concurso mercantil, todas sus deudas y pasivos bancarios sin garantía real, con independencia de la denominación de las mismas. De igual forma se dejó de causar intereses por aquellos créditos sin garantía, y los que tenían garantía, se mantienen en la moneda de origen en la cual fueron pactados, calculándose únicamente intereses ordinarios, hasta que la deuda alcance el valor de los bienes que la garantizan. El monto total de las deudas en pesos que se convirtieron en UDIs es de \$ 491,175,303, las cuales equivalen a 92,882,718 UDIs, utilizando en la conversión la tasa de 5.28 UDIs por peso (ver Nota 29).

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

El 19 de junio de 2015, la Compañía celebró convenio judicial transaccional con Leasing Operations de México, S.A. de C.V. (LOM) con la intención de dar por terminados los contratos de arrendamiento financiero y todos y cada uno de los anexos y contratos específicos celebrados al amparo de los mismos en años anteriores, con las subsidiarias Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. y Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. Adicionalmente, a través de este convenio se reconocieron rentas pendientes de pago por \$ 229,627. Asimismo se estableció el entregar a la arrendadora ciertos activos que formaban parte de los contratos de arrendamiento y adicionalmente se concertó la venta de otros bienes referidos en dicho contrato. Este convenio fue ratificado el 23

de junio de 2015 ante el Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal con lo cual, sujeto a que la Compañía cumpla con todas y cada una de las obligaciones pactadas en dicho convenio, LOM renunció al derecho de iniciar acción y ejercitar derecho alguno en contra de la Compañía y sus subsidiarias, así como desistir de la acción intentada de cualquier instancia iniciada por lo que hace a los bienes arrendados.

El 9 de agosto de 2015, el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California autorizó prorrogar por noventa días naturales el plazo para concluir la etapa de conciliación del Concurso Mercantil. En adición a esta prórroga, el 10 de noviembre de 2015, el mismo juzgado concedió una ampliación adicional del proceso de conciliación por noventa días adicionales en cuyo plazo debe concluir el concurso mercantil de la Compañía.

29. Reestructura financiera y concurso mercantil

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación el 1 de julio de 2013, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la Compañía se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la Compañía fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2014 y 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Suspensión de pagos. Suspender el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia de concurso mercantil.

b. Suspensión de Embargos y Ejecuciones. Desde que se dicta la sentencia de concurso mercantil y hasta que termine la etapa de conciliación, no podrá ejecutarse ningún mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Compañía, salvo que se practiquen para asegurar o pagar, según sea el caso, salarios devengados e indemnizaciones laborales por los dos años anteriores a la fecha de declaración de concurso mercantil. Asimismo, se suspenden los procedimientos administrativos de ejecución de los créditos fiscales. No obstante, las autoridades fiscales competentes podrán continuar los actos necesarios para la determinación y aseguramiento de los créditos fiscales a cargo de la Compañía.

c. Administración. Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa corresponderá a la Compañía. No obstante, el conciliador vigilará la contabilidad y todas las operaciones que realice el comerciante y decidirá sobre la resolución de los contratos pendientes y aprobará la contratación de nuevos créditos, la constitución o sustitución de garantías y la enajenación de activos cuando no estén vinculados a la operación ordinaria de la Compañía.

d. Juicios. Las acciones promovidas y los juicios seguidos por la Compañía, y los promovidos y seguidos en su contra, que se encuentren en trámite y que tengan un contenido patrimonial, no se acumularán al concurso mercantil, sino que se seguirán por la Compañía bajo la vigilancia del conciliador.

e. Tratamiento de créditos a cargo de la Compañía. Los créditos a cargo de la comerciante se consideran vencidos anticipadamente. Para estos efectos, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, aplicara lo siguiente:

i. Créditos en moneda nacional. El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejarán de causar intereses y se convertirán en UDIs y los créditos que hubieran sido denominados originalmente en UDIs dejarán de causar intereses.

ii. Créditos en moneda extranjera. El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda extranjera, sin garantía real, independientemente del lugar en que originalmente se hubiere convenido que serían pagados, dejarán de causar intereses y se convertirán a moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México

para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, en la inteligencia de que dicho importe se convertirá, a su vez, a UDIs en términos de lo previsto en el inciso anterior.

iii. Créditos con garantía real. Los créditos con garantía real, con independencia de que se hubiere convenido inicialmente que su pago sería en la República Mexicana o en el extranjero, se mantendrán en la moneda o unidad en que estén denominados y únicamente causarán los intereses ordinarios estipulados en los contratos, hasta por el valor de los bienes que se garantizan.

iv. Créditos fiscales. A los créditos fiscales les aplicará lo indicado en los párrafos anteriores, según sea el caso, en la inteligencia que, dichos créditos fiscales continuarán causando las actualizaciones, multas y accesorios que correspondan conforme a las disposiciones aplicables.

f. Contratos y obligaciones. Los contratos que tenga celebrados la Compañía y demás obligaciones asumidas por este continuarán vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se oponga por así convenir a los intereses de la masa de acreedores.

Durante la etapa de conciliación el Conciliador tiene la obligación de presentar al juez una Lista Provisional de Créditos a cargo de la Compañía, la cual elaborará tomando en cuenta, entre otros elementos, la contabilidad de la entidad, la información que la administración de la Compañía y su personal le proporcionen, así como las solicitudes de reconocimiento de créditos que hasta la fecha de elaboración de dicha lista hubieran presentado sus acreedores. El conciliador incluirá en la Lista Provisional aquellos créditos que pueda determinar con base en la información antes indicada, en la cuantía, grado y prelación que a éstos corresponda conforme a la Ley de Concurso Mercantil.

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

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

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

Las 29 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN **URBI**

TRIMESTRE **04** AÑO **2014**

**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 | 53,306 |
| TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS | | | | 0 | 53,306 |

OBSERVACIONES

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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 |
| BANCA COMERCIAL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 51,729 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| BANORTE | NO | 07/12/2011 | 07/12/2013 | TIIE 28 + 3.50 | N/A | 1,286 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| BANORTE | NO | 01/12/2011 | 01/12/2013 | TIIE 28 + 3.50 | N/A | 30,441 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| SANTANDER | NO | 26/12/2012 | 13/06/2013 | TIIE 28 + 3.80 | N/A | 78,595 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| SANTANDER | NO | 19/12/2011 | 19/12/2013 | TIIE 28 + 3.80 | N/A | 8,294 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| SANTANDER | NO | 12/12/2011 | 12/12/2013 | TIIE 28 + 3.80 | N/A | 5,131 | 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 | 24,287 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| SANTANDER | NO | 09/08/2012 | 09/08/2015 | TIIE 28 + 3.80 | N/A | 74,487 | 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 | 12,671 | 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 | 735,900 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IFC | SI | 21/09/2012 | 15/07/2019 | LIBOR | | | | | | | N/A | 294,360 | 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 | 9.52 | 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 | 98,120 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| OTROS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HSBC F/262757 | NO | 30/12/2013 | | 0.00 | N/A | 136,979 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| HSBC F/303623 | NO | 20/02/2013 | 19/07/2013 | 0.00 | N/A | 6,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| PROVISIÓN DE INTERESES | NO | | | 0.00 | N/A | 4,650,283 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| DEUTSCHE BANK | SI | 19/02/2013 | 10/10/2013 | 10.65 | | | | | | | N/A | 809,490 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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 | 10/02/2014 | 10.65 | | | | | | | N/A | 735,900 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL BANCARIOS | | | | | 0 | 8,350,847 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,673,770 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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 | TIIE 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 | 2,207,700 | 0 | 0 | 0 | |
| SENIOR GUARANTEED NOTES 2020 | SI | 19/01/2010 | 21/01/2020 | 9.50 | | | | | | | N/A | 4,415,400 | 0 | 0 | 0 | |
| SENIOR GUARANTEED NOTES 2022 | SI | 03/02/2012 | 03/02/2022 | 9.75 | | | | | | | N/A | 7,359,000 | 0 | 0 | 0 | |
| CON GARANTÍA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COLOCACIONES PRIVADAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| QUIROGRAFARIOS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CON GARANTÍA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL BURSÁTILES | | | | | 0 | 600,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13,982,100 | 0 | 0 | 0 | |

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

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

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 | 338,403 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| ARRENDAMIENTO LEASING OPERAT | NO | | 01/09/2015 | N/A | 226,763 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| ARRENDAMIENTO HP | NO | | 01/09/2017 | N/A | 87,699 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| ARRENDAMIENTO GE CAPITAL | NO | | 15/05/2017 | N/A | 93,940 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| ARRENDAMIENTO CAPITA CORP. | NO | | 15/05/2015 | N/A | 31,717 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| SÓLIDA ADMINISTRADORA | NO | | 26/11/2014 | N/A | 612,627 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| FIDEICOMISO F/015 | NO | | 26/11/2014 | N/A | 436,321 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| FIDEICOMISO F/580 | NO | | 23/10/2014 | N/A | 300,653 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| FIDEICOMISO F/673 | NO | | 23/10/2014 | N/A | 125,918 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| BANORTE | NO | | 23/10/2014 | N/A | 169,714 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| CREDIT SUISSE | SI | | 08/03/2013 | | | | | | | N/A | 160,941 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BARCLAYS | SI | | 12/02/2013 | | | | | | | N/A | 170,511 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| MORGAN STANLEY | SI | | 31/12/2013 | | | | | | | N/A | 108,711 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| DEUTSCHE BANK | SI | | 18/04/2013 | | | | | | | N/A | 832,784 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO | | | | 0 | 3,332,468 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,272,947 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PROVEEDORES | | | | | | | | | | | | | | | |
| VARIOS | NO | | | N/A | 3,854,113 | | | | | | | | | | |
| VARIOS | NO | | | | | | | | | N/A | 25,517 | | | | |
| TOTAL PROVEEDORES | | | | 0 | 3,854,113 | | | | | 0 | 25,517 | | | | |
| OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES | | | | | | | | | | | | | | | |
| VARIOS | NO | | | N/A | 9,460,405 | 0 | 0 | 0 | 3,994 | | | | | | |
| VARIOS | NO | | | | | | | | | N/A | 213,431 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES | | | | 0 | 9,460,405 | 0 | 0 | 0 | 3,994 | 0 | 213,431 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL GENERAL | | | | 0 | 25,597,833 | 0 | 0 | 0 | 3,994 | 0 | 18,167,765 | 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: **2014**

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 | 7,588 | 111,684 | 0 | 0 | 111,684 |
| CIRCULANTE | 7,588 | 111,684 | 0 | 0 | 111,684 |
| NO CIRCULANTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PASIVO | 1,234,391 | 18,167,765 | 0 | 0 | 18,167,765 |
| CIRCULANTE | 1,234,391 | 18,167,765 | 0 | 0 | 18,167,765 |
| NO CIRCULANTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SALDO NETO | -1,226,803 | -18,056,081 | 0 | 0 | -18,056,081 |

OBSERVACIONES

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$14.7180 MXP/USD.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**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: **2014**

**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 **2014**

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 | 355 | 103,398 | 0.00 | | |
| VMB | 118 | 59,485 | 0 | | |
| VMA Y R | 24 | 26,086 | 0 | | |
| ACT. REL. VIVIENDA | 0 | 910,157 | 0 | | |
| INGRESOS POR EXPORTACIÓN | | | | | |
| INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO | | | | | |
| TOTAL | 497 | 1,099,126 | | | |

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 **2014**

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: **2014**

**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 2014 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.
