

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	5,613,411	9,357,289
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	2,241,726	3,187,546
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	6,118	19,213
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	494,976	740,225
11030010	CLIENTES	5,427,095	5,462,729
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-4,932,119	-4,722,504
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	320,973	1,235,904
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	320,973	1,235,904
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	1,354,311	1,070,697
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	65,348	121,507
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	65,348	121,507
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	3,371,685	6,169,743
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	3,319,782	6,076,807
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	53,306	53,306
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	3,266,476	6,023,501
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	45,445	84,425
12030010	INMUEBLES	95,850	97,850
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	1,048,560	1,053,169
12030030	OTROS EQUIPOS	405,254	405,254
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-1,504,219	-1,471,848
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	6,458	8,511
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	6,458	8,511
20000000	PASIVOS TOTALES	42,636,795	44,443,908
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	42,531,980	43,801,824
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	7,482,342	11,024,617
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	17,772,469	14,582,100
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	4,888,869	4,605,415
21040000	PROVEEDORES	3,972,305	3,879,630
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	113,438	36,226
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	474	466
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	112,964	35,760
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	8,302,557	9,673,836

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

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	3,967,160	5,733,769
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	4,335,397	3,940,067
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	104,815	642,084
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	101,243	638,090
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	3,572	3,994
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	3,572	3,994
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	0	0
30000000	CAPITAL CONTABLE	-37,023,384	-35,086,619
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-37,023,384	-35,086,619
30030000	CAPITAL SOCIAL	115,544	115,544
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	4,903,722	4,903,722
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	-42,039,882	-40,104,188
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-40,104,188	-18,184,512
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	-1,935,694	-21,919,676
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	-2,768	-1,697
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-2,768	-1,697
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	26,413	18,167,765
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	37,127	37,127
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	78,417	78,417
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	29	36
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	551	793
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	976,445,286	976,445,286
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	2,918	12,075
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

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

(*) DATOS EN UNIDADES

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

**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 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	357,353	233,970	1,099,126	489,800
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	357,353	233,970	1,099,126	489,800
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	1,796,676	1,745,112	9,493,457	8,602,281
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	-1,439,323	-1,511,142	-8,394,331	-8,112,481
40030000	GASTOS GENERALES	2,369,713	1,679,186	8,010,525	6,919,466
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	-3,809,036	-3,190,328	-16,404,856	-15,031,947
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	965,847	1,020,783	-1,079,539	-1,160,978
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	-2,843,189	-2,169,545	-17,484,395	-16,192,925
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	377,433	83,579	294,341	284,718
40070010	INTERESES GANADOS	346,456	79,210	294,341	284,718
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	30,977	4,369	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	970,372	480,125	6,269,970	3,899,801
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	970,372	480,125	4,173,603	2,292,213
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	2,096,367	1,607,588
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-592,939	-396,546	-5,975,629	-3,615,083
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	705	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-3,436,128	-2,566,091	-23,459,319	-19,808,008
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-1,500,434	-1,337,598	-1,539,643	-1,110,436
40120010	IMPUESTO CAUSADO	-964,045	-964,045	54	54
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	-536,389	-373,553	-1,539,697	-1,110,490
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	-1,935,694	-1,228,493	-21,919,676	-18,697,572
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-1,935,694	-1,228,493	-21,919,676	-18,697,572
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-1,935,694	-1,228,493	-21,919,676	-18,697,572
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	-1.98	-1.26	-22.45	-19.15
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: **2015**

**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 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	-1,935,694	-1,228,493	-21,919,676	-18,697,572
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	-1,071	-1,071	-1,697	-1,697
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	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-1,071	-1,071	-1,697	-1,697
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	-1,936,765	-1,229,564	-21,921,373	-18,699,269
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	-1,936,765	-1,229,564	-21,921,373	-18,699,269

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

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

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	35,773	12,137	78,577	25,142

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2015**

**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 2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	357,353	1,099,126
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	-2,843,189	-17,484,395
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	-1,935,694	-21,919,676
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	-1,935,694	-21,919,676
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	35,773	78,577

(*) 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: 2015

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 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
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2015	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-40,104,188	-1,697	-35,086,619	0	-35,086,619
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	-1,935,694	-1,071	-1,936,765	0	-1,936,765
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	115,544	0	4,903,722	0	0	0	-42,039,882	-2,768	-37,023,384	0	-37,023,384

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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
2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-3,436,128	-23,459,319
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	-307,077	1,148,628
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	35,773	78,577
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	3,207	271,798
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	1,092,977
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	-705
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-346,456	-294,341
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	399	322
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	939,395	6,269,970
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	970,372	4,173,603
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	-30,977	2,096,367
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	-2,803,810	-16,040,721
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	2,790,681	16,001,517
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	591,671	3,058,165
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	2,473,410	9,079,598
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	973,143	262,864
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-1,324,755	3,711,951
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	77,212	-127,019
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	15,958
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-13,129	-39,204
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	34	-1,329
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	-1,757
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	34	428
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	0
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	0	0
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	0	0
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

**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
2015 Y 2014

INFORMACIÓN DICTAMINADA

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-13,095	-40,533
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	19,213	59,746
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	6,118	19,213

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

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

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

PAGINA 1 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Informe del Director 2015

Durante 2015 la Empresa continuó su proceso de concurso mercantil, en línea con los objetivos estratégicos planteados para dicho ejercicio, obteniendo ingresos totales por \$357.4 millones. Del total de ingresos, \$52.7 millones provinieron de la venta de vivienda en proyectos propios, \$179.9 millones derivaron de comisiones por gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros, y \$124.8 millones fueron ingresos por venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Ingresos en 2015

ProyectosMonto%

1. Venta de vivienda en proyectos propios	52,651	14.7%
2. Comisión por servicios de gestión, construcción y comercialización en proyectos de terceros	179,911	50.4%
3. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	124,791	34.9%
Total	357,353	100.0%

En 2015, la Empresa vendió 727 viviendas, 116 unidades en proyectos propios y 611 unidades en proyectos de otros dueños. Del total de unidades vendidas el 84.0% fue Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja y 16.0% Vivienda Media Alta y Residencial.

Unidades vendidas en 2015

Proyectos	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Total
Propios	72	25	19	116
Proyectos de terceros	366	148	97	611
Total	438	173	116	727

A continuación se muestra la información por segmentos más relevante para el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015. (Cifras en pesos, miles)

Vivienda de interés socialVivienda media bajaVivienda media alta y residencialVenta de tierra para proyectos inmobiliariosServicios de gestión, construcción y comercializaciónTotal

Ventas	19,406	13,044	20,112	4,791	179,911	357,353
Utilidad bruta	6,144	7,798	9,083	49,374	120,469	192,868
Depreciación	1,943	1,306	2,022	12,492	18,010	35,773
(Pérdida) utilidad de operación	(843)	3,102	1,810	4,465	6,956	4,210

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación descritas en el cuadro anterior, no incluyen los efectos del deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales derivadas de la situación actual de la Empresa, los cuales a dicha fecha ascendieron a un monto de \$2,907.4 millones. Para mayor detalle véase la Nota 27 a los Estados Financieros.

Posición Financiera a diciembre 2015

Activo

Al 31 de diciembre de 2015, el activo total disminuyó 40.0% a \$5,613.4 millones con respecto a \$9,357.3 millones al 31 de diciembre de 2014, según se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

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

PAGINA 2 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por \$6.1 millones, los cuales incluyen \$2.9 millones de efectivo restringido en comparación con los \$12.1 millones de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2014. La disminución del efectivo restringido se debió a la liberación de diversas cuentas bancarias como parte del proceso de concurso mercantil, mismas que habían sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores de la Empresa.

Cuentas por cobrar a clientes

La cuenta por cobrar a clientes neta de la estimación para cuentas incobrables disminuyó 33.1% a \$495.0 millones en diciembre de 2015, en comparación con \$740.2 millones a diciembre de 2014, debido principalmente al incremento de la estimación para cuentas incobrables durante el ejercicio. Dicha estimación se ubicó al cierre de 2015 en \$4,932.1 millones, en comparación con \$4,722.5 millones al cierre de 2014. La estimación antes referida está asociada principalmente a la cuenta por cobrar a clientes corporativos. A la fecha de los estados financieros, a solicitud de sus clientes corporativos, la Empresa mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Inventarios

Al cierre de 2015, el inventario de la Empresa disminuyó 34.9% a \$4,620.8 millones con respecto a \$7,094.2 millones al cierre del año 2014. Dicha disminución se debió principalmente a: i) el convenio de dación en pago aprobado por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California el 6 de mayo de 2015, mediante el cual el International Finance Corporation (IFC) tomó posesión del inventario que garantizaba la deuda con dicha institución. El monto dado de baja del inventario asociado a dicha operación fue por un monto de \$787.2 millones y ii) al reconocimiento de deterioro del valor del inventario por \$1,632.2 millones durante el ejercicio; así como en una menor medida por la operación de sus líneas de negocio de venta de vivienda en proyectos propios y a la venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,759 hectáreas, la cual cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida. Esta reserva territorial se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para dar en dación en pago a ciertos acreedores financieros y como colateral para garantizar ciertas transacciones y nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio de la Empresa, tales como lotes con servicios, alianzas, renta, entre otras, o bien, como colateral adicional.

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en metros cuadrados y por plaza, al 31 de diciembre de 2015:

Plaza	Superficie (m2)	%
Aguascalientes	12,178	0%
Chihuahua	83,477	0%
Ciudad Juárez	7,664,666	20%
Ciudad Obregón	188,953	1%
Cuautitlán	16,677	0%

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

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

PAGINA 3 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Culiacán	44,911	0%	
Ensenada	16,297	0%	
Guadalajara	7,338,505	20%	
Hermosillo	599,697	2%	
Huehuetoca	229,787	1%	
Los Mochis	2,267	0%	
Mazatlán	264,950	1%	
Mexicali	4,832,319	13%	
Monterrey	510,287	1%	
Puerto Peñasco	1,713,419	5%	
Tecámac	35,428	0%	
Tijuana	1,963,243	5%	
Tijuana Desarrollo Certificado			12,074,905 32%
Total2	37,591,967	100%	

Notas:

- 1 La Empresa desarrolla su plan de negocio de los próximos 5 años en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y clientes corporativos).
- 2 1,180 hectáreas están dadas en garantía por créditos hipotecarios con HSBC y GE, las cuales se planean utilizar como dación en pago para liquidar dichos créditos como parte de las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil.

Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo en otras cuentas por cobrar neta de la estimación para cuentas de cobro dudoso disminuyó 74% a \$321.0 millones con respecto a \$1,235.9 millones al cierre de 2014. Lo anterior se debió primordialmente a que durante el año 2015, la Empresa reconoció una estimación para cuentas de cobro dudoso por \$848.8 millones relacionada con impuestos por recuperar de difícil realización.

Pasivo

El 1 de diciembre de 2014, Urbi y 15 de sus subsidiarias solicitaron la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo, la cual fue concedida por el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, el 21 de enero de 2015, iniciándose la etapa de conciliación, y designándose como conciliador en este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

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

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015, la Empresa mantenía pasivos financieros por \$30,143.7 millones, incluyendo \$809.9 millones de arrendamiento financiero, en comparación con \$30,212.1 millones y \$778.5 millones, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014.

Pasivos no financieros

Al cierre del año 2015, el monto de los pasivos no financieros de la Empresa ascendía a \$12,391.9 millones en comparación con \$13,593.7 millones al 31 de diciembre de 2014, sin incluir impuestos diferidos.

El saldo de cuentas por pagar al cierre de 2015 fue \$12,274.9 millones, en comparación con \$13,553.5 millones al 31 de diciembre de 2014. El saldo al 31 de diciembre de 2015 incluye: i) \$1,166.7 millones de una provisión de IVA trasladado no cobrado el cual no representa una obligación de pago a la autoridad fiscal en virtud de que sigue pendiente de recuperar la cuenta por cobrar que dio origen a dicho impuesto y ii) \$2,800.4 millones en provisiones de gastos que se componen por: a) una provisión para partidas fiscales inciertas por \$246.8 millones, b) una provisión para contingencias legales por \$786.5 millones, así como c) otras provisiones asociadas con su proceso de reestructura financiera y provisiones propias de su operación, por un monto de \$1,767.2 millones. Para mayor detalle véase la Nota 15 a los Estados Financieros.

Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos ascendieron a \$101.2 millones, en comparación con \$638.1 millones al cierre del año 2014, como resultado de la aplicación del boletín D-4 y los impuestos causados reportados.

Liquidez y Recursos de Capital

En los últimos años, la Empresa ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y en la industria de vivienda en general, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Empresa, que tardó en adaptarse y 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, lo que propició el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

Debido a lo anterior, al 31 de diciembre de 2015, el flujo utilizado en la operación fue de \$13.1 millones, en línea con los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio 2015.

El pasado 4 de febrero de 2016 fueron aprobados los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias con lo cual se dieron por terminados los procedimientos de concurso mercantil y se establecieron las formas, términos y condiciones conforme a los cuales se pagarán los créditos reconocidos. Finalmente, el 26 de mayo de 2016 se realizó la aportación de \$886.8 millones necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Compañía, con lo cual concluyó su reestructura. Con esta aportación de capital surtieron plenos efectos los convenios concursales previamente aprobados.

Eventos y operaciones relevantes en el 2015

1.- Durante el primer trimestre de 2015, el Juez Quinto de Distrito en Mexicali, Baja California, Jorge Alberto Garza Chávez, declaró el concurso mercantil con plan de reestructura de la Compañía y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución se inició la etapa de conciliación, para la cual la Empresa y sus acreedores designaron de común acuerdo al licenciado Federico Gabriel Lucio Decanini como Conciliador.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

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

PAGINA 5 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

2.- El 19 de enero de 2015, la empresa dio a conocer que contrató a Mazars como su firma de auditoría externa en sustitución de Baker Tilly de Mexico S.C.

3.- El 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 la Empresa. 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\$ 50.8 millones reduciéndose el adeudo con esta institución en dicho monto, quedando un saldo insoluto pendiente de pago de US\$ 25.9 millones.

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

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

6.- En diciembre de 2015 se ratificó la sentencia a favor de la Empresa respecto del juicio de nulidad de un crédito fiscal por un monto de \$1,880.1 millones, incluyendo accesorios. Dicha resolución le permitió a la Empresa liberar este monto de su provisión para partidas fiscales inciertas al cierre del cuarto trimestre de 2015.

7.- Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró una asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se tomaron, entre otras, las siguientes resoluciones:

a.- Se aprobó que la Empresa suscribiera el convenio concursal, el cual previamente fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias, para los efectos previstos en el artículo 161 y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles. Asimismo, se autorizó la suscripción, celebración y/o realización, por parte de los representantes de la Empresa, de todos los convenios, instrumentos y/o actos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar y formalizar la reestructura de pasivos de la Empresa, en términos del convenio concursal a celebrarse con sus acreedores.

b.- Se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$53,900.1 millones, mediante la emisión de un total de 237,244,512,848 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en dos tramos diferenciados.

c.- Se resolvió que el primer tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$51,957.3 millones, mediante la emisión de 54,719,086,404 acciones, a ser entregadas, por instrucción del Consejo de Administración, a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Empresa y sus subsidiarias, por la capitalización del 100% de los créditos comunes reconocidos en las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos emitidas en dichos procedimientos concursales. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Empresa.

d.- Se resolvió que el segundo tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$1,942.8 millones, mediante la emisión de 182,525,426,444 acciones, a ser destinadas por el Consejo de Administración i) a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Empresa, en los términos que el Consejo

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

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

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

PAGINA 6 / 6

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

determine, y ii) al establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el propio Consejo de Administración, con el fin de darle viabilidad al referido plan de negocios. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Empresa.

e.- Se resolvió mantener las reservas que se establecen en el convenio concursal aprobado, por un total de 16,637,720,250 de las acciones representativas del primer tramo de aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que puedan resultar de las diferentes impugnaciones pendientes de resolver en los procedimientos concursales de la Empresa, conforme a lo previsto en el convenio concursal.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos [\$], y miles de dólares [US\$],
excepto que se indique otra denominación)

1. Información corporativa

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

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

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

La Compañía vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) 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 abril de 2016, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2. Eventos relevantes

2.1 Acuerdos y convenios

El 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.

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

2.2 Reestructura financiera y concurso mercantil

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

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

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

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

Este análisis permitió desarrollar un plan de negocio pormenorizado que incluye la situación actual de la Compañía, así como una serie de proyecciones a corto y largo

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

Este plan de negocio fue la base para convenir con los principales acreedores un acuerdo preliminar de reestructura, acordándose en buscar la protección legal brindada por la Ley de Concurso Mercantil a fin de instrumentar el plan de reestructura acordado para asegurar la recuperación gradual de la Compañía, su viabilidad de largo plazo y salvaguardar los derechos de sus acreedores. El 1 de diciembre de 2014, la Compañía solicitó al Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, la declaratoria de concurso mercantil con plan de reestructura previo. La Compañía fue declarada en Estado de Concurso Mercantil el 21 de enero de 2015.

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, declarándose abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales y 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 esta continuarán vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se oponga por así convenir a los intereses de la masa de acreedores.

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

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

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

sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

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

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

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. 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 consolidados 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 2015 y 2014, 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 4,600 unidades al arranque del Plan en el Año 1 hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 16,000 unidades en el Año 5.

La Compañía considera que su "Plan de Negocios" se encuentra alineado a la Política

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

Con base en el análisis del "Plan de Reestructura Previo" y del "Plan de Negocio", la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos. De igual forma, la dirección de la Compañía evaluó el grado de avance del proceso de reestructura, valoró las comunicaciones y reuniones periódicas con sus asesores y acreedores financieros, concluyendo 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 o derechos similares de una entidad participada, considera todos los hechos y circunstancias relevantes para determinar si tiene poder sobre la participada, entre ellos los siguientes:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados 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.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Los

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía.

Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

31 de diciembre de

Subsidiaria 20152014

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. (3)99.99%99.99%

Fideicomiso AAA Urbi (4)100.00%100.00%

Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)99.99%99.99%

Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)99.99%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 4.18.

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 pérdida bruta y la 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 2015 y 2014, 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 los ejercicios de 2014 y 2015 la Compañía continuó con la práctica de no capitalizar los costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la solicitud de, y a la declaración de Concurso Mercantil, respectivamente.

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, los cambios en el modelo de negocio y 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 2015, 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. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,632,190 y \$ 7,474,798, 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 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. Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía reconoció un monto de deterioro por \$ 27,031.

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 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.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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 a partir de esa fecha la Compañía no tiene acuerdos de operaciones conjuntas con terceros.

4.10 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 aquéllas 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.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (Ver Nota 2.2).

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 2015 y 2014, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

4.12 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.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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 2015 y 2014, 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 y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

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

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción

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

(ii) Servicios de construcción

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

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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).

4.20 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.

4.21 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).

4.22 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 2015 y 2014, 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 Nota 3.2).

4.23 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas (y modificadas) NIIF que afectan saldos reportados y/o revelaciones en los estados financieros

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF durante 2015, las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2015 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

Modificaciones a la NIC 19, Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados

Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones a los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 27 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

servicio cuando se prestaban los servicios.

Las modificaciones requieren que la Compañía contabilice: (a) las contribuciones discretionales de los empleados como una reducción del costo del servicio al momento del pago y (b) las contribuciones de los empleados especificadas en los planes de beneficios definidos como la reducción del costo del servicio, sólo si tales contribuciones están vinculadas a los servicios (el tratamiento contable varía si el importe de dicha contribución depende del número de años de servicio o si dichas contribuciones son independientes al número de años de servicio).

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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 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.

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

Otras mejoras incluyen ciertos cambios a las 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; sin embargo, estos 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 Compañía.

La Compañía determinó que estas nuevas mejoras no han tenido impacto en los resultados

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 28 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

de la Compañía o en sus estados financieros consolidados.

Nuevas (y revisadas) NIIF emitidas vigentes con posterioridad al 31 de diciembre de 2015

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes han sido publicadas por el IASB, pero aún no entran en vigor. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 (se permite su aplicación anticipada) son:

- NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Modificaciones a la NIC 27, Estados financieros separados - Aplicación del método de participación
- Modificaciones a la NIIF 11, Acuerdos conjuntos - Contabilización para adquisiciones de inversiones en operaciones conjuntas
- Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros - Iniciativa de revelaciones
- Modificaciones a la NIC 16, Propiedades, planta y equipo, y NIC 38, Activos intangibles - Aclaración de métodos de depreciación y amortización aceptable
- Modificaciones a la NIC 16, Propiedades, planta y equipo, y NIC 41, Agricultura - Agricultura: Plantas productoras
- Modificaciones a la NIIF 10, Estados financieros consolidados, y NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos
- Modificaciones a la NIIF 10, Estados financieros consolidados, NIIF 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, y NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación
- Modificaciones a las NIIF - Mejoras a las NIIF - Ciclo 2012-2014

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias
- NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

El objetivo de esta nueva Norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de compañías que se dedican a actividades de tarifas reguladas. La NIIF 14 permite a los adoptantes por primera vez a seguir reconociendo los montos relacionados a regulación de tarifas de acuerdo con los requerimientos de los principios de contabilidad anteriores al adoptar las NIIF. Es decir, es solo una medida provisional. Una compañía que ya presenta estados financieros según las NIIF no es elegible para aplicar la norma.

NIC 27, Estados financieros separados

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, Estados financieros

separados - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, Instrumentos financieros (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos).

Modificaciones a la NIIF 11, Acuerdos conjuntos

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la NIIF 3, Combinaciones de negocios. De manera particular, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas. Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan cierta orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

Modificaciones a la NIC 16, Propiedades, planta y equipo, y a la NIC 38, Intangibles

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las compañías utilizar un método de depreciación basado en ingresos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas: (a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o (b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

A diferencias de otras modificaciones éstas aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41, Agricultura

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen "plantas productoras" y requieren que los activos biológicos que cumplen con esta definición sean contabilizadas como propiedad, planta y equipo de conformidad con NIC 16 y no conforme a NIC 41, la producción de dichas plantas productoras continúa siendo contabilizada de conformidad con esta última Norma.

Modificaciones a la NIIF 10, Estados financieros consolidados y a la NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada

o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y a la NIC 28

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una compañía tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la compañía mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Mejoras anuales a las NIIF - Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF que se resumen a continuación:

-Las modificaciones de la NIIF 5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

-Las modificaciones a la NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

-Las modificaciones de la NIC 19, Beneficios a los empleados, aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del periodo de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del periodo de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de "valor razonable a través de otros resultados integrales" para algunos instrumentos

simples de deuda.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, Ingresos, NIC 11, Contratos de construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda solo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

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).

- Inventarios.

a) Recuperabilidad. 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.

b) Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin

embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- 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 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 por incurrir. 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 que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.

•Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiaran a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

•Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en 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 la Nota 3.2 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 2015, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 35 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de		
20152014		
Efectivo\$	4,134\$	14,947
Equivalentes de efectivo	1,9844,266	
	6,11819,213	
Efectivo restringido(	2,918)	(12,075)
\$	3,200\$	7,138

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo restringido por \$ 2,918 y \$ 12,075, 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		
20152014		
Clientes corporativos\$	4,958,588\$	5,211,686
Otros clientes	468,507251,043	
	5,427,0955,462,729	
Estimación para cuentas de cobro dudoso(	4,932,119)	(4,722,504)
\$	494,976\$	740,225

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.

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 2015 y 2014, es como sigue:

20152014		
Saldo inicial \$	4,722,504	\$ 2,869,062
Incremento con cargo a gastos	861,8423,067,950	
Aplicaciones a la estimación(	652,227)	(1,214,508)
Saldo final \$	4,932,119\$	4,722,504

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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
2015\$	5,427,095	232,995	1,364	289	22,691
2014\$	5,462,729	-90,800	1,390	3,013	155,840

8. Inventarios

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 36 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

a) Los inventarios se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de		
2015		
2014		
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,763,574	\$ 5,869,800
Obras en proceso	836,407	1,143,712
Materiales para construcción	865,883	
Casas para venta	20,720	21,803
	4,620,787	7,094,198
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(3,266,476)	(6,023,501)
\$	1,354,311	\$ 1,070,697

b) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía realizó con base en la NIC 2, Inventarios, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que el valor neto realizable de algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 1,632,190 y \$ 7,474,798, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de las deudas y préstamos indicados en las Notas 13, 14 y 15 algunos de sus inventarios cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2015 y 2014, asciende a \$ 1,064,840 y \$ 3,044,180, respectivamente.

9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de		
2015		
2014		
Impuestos por recuperar	\$ 1,160,199	\$ 1,194,591
Deudores diversos	93,777	74,079
Otras cuentas por cobrar a empleados	3,282,352	
	1,257,258	1,273,022
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(936,285)	(37,118)
\$	320,973	\$ 1,235,904

Al 31 de diciembre de 2015 la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 848,754 y deudores diversos por \$ 53,650 (\$ 37,118 al 31 de diciembre de 2014).

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

Al 31 de diciembre de		
2015		
2014		
Seguros pagados por anticipado	\$ 3,085	\$ 9,090
Anticipo a proveedores y acreedores	8,360	20,902
Anticipos para compra de terrenos	53,903	91,515
\$	65,348	\$ 121,507

11. Propiedades, planta y equipo

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 37 / 59

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Al 31 de diciembre de 20152014				
Terrenos y edificios\$	95,850\$	97,850		
Maquinaria y equipo	1,048,560	1,053,169		
Equipo de cómputo	405,254	405,254		
	1,549,664	1,556,273		
Menos:				
Depreciación acumulada	(1,048,722)	(1,016,351)		
Deterioro (	455,497)	(455,497)		
\$	45,445\$	84,425		
b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo son los siguientes:				
Terrenos				
y edificiosMaquinaria				
y equipoEquipo				
de cómputo				
Total				
Costo:				
Al 1 de enero de 2014\$	120,046\$	1,061,772\$	652,438\$	
1,834,256				
Adiciones--	1,757	1,757		
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
Adiciones----				
Bajas (	2,000)	(4,609)	(6.609)	
Al 31 de diciembre de 2015\$	95,850\$	1,048,560\$	405,254\$	
1,549,664				
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2014\$	34,701\$	1,000,682\$	338,799\$	
1,374,182				
Depreciación del año	11,806	23,453	43,318	78,577
Deterioro del año	15,110	11,056	86,527	10,031
Bajas (	2,895)	(4,793)	(254)	(7,942)
Al 31 de diciembre de 2014	58,722	1,030,398	382,728	
1,471,848				
Depreciación del año	4,879	11,010	19,884	35,773
Bajas - (	3,402)	(3,402)		
Al 31 de diciembre de 2015\$	63,601\$	1,038,006\$	402,612\$	
1,504,219				
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2015\$	32,249\$	10,554	\$	2,642
\$	45,445			
Al 31 de diciembre de 2014\$	39,128\$	22,771	\$	22,526
\$	84,425			

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de \$ 35,773 y \$ 78,577, respectivamente.

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

20152014

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 38 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Activos en arrendamiento financiero\$	1,089,047\$	1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento(	428,466) (	428,466)
Depreciación acumulada(	659,885) (	645,970)
\$	696\$	14,611

12. Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

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

Al 31 de diciembre de
20152014

Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723\$	1,105,752\$	1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.13,50013,500		
1,119,252	1,119,252	
Deterioro de otras inversiones (	1,065,946)	(1,065,946)
\$	53,306\$	53,306

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 conjunto 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
20152014

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. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.\$

8,987,245\$	8,760,904
-------------	-----------

Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.5,383,4355,248,851

Al 31 de diciembre de
20152014

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

2,697,703

2,628,689

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.1,992,7591,955,219

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 39 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y junio de 2013.1,376,625 1,345,723

Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.387,0141,126,525

Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.1,153,5401,122,741

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

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.704,086 709,178

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.398,221392,252

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2015 es de \$2,952.214,804254,311

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.206,122198,058

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

Al 31 de diciembre de 20152014

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). 139,389136,979

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.99,671108,267

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. 107,478105,873

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.109,664101,450

Deuda derivada del convenio de transacción denominado en pesos celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.7,0066,838

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 40 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.
1,028,8421,052,790

Deuda con Deutsche Bank denominada en dólares de los EUA por US\$ 56.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.862,635832,784

Deuda con Barclays denominada en dólares de los EUA por US\$ 11.6 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.185,110170,511

Deuda con Credit Suisse denominada en dólares de los EUA por US\$ 10.9 millones derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD. El importe anterior ha sido indicado como referencia, lo cual no implica ningún tipo de reconocimiento para efectos jurídicos ya que a la fecha no se ha formalizado ningún acuerdo de pago.170,972160,941

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.131,907108,711

Al 31 de diciembre de
20152014

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 2014.630,824617,654

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 2014.449,281439,901

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.312,300305,891

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominada en pesos, con vencimiento en octubre de 2014.130,796128,112

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 2014.176,289172,671

\$ 29,333,767\$ 29,433,610

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 41 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

financiero, el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,080,105 al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil:

DeudaDeudorAval

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 23,720 UDIs. (2) (1), (3), (4) y accionistas

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

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

Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 42 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

denominado originalmente en pesos, equivalente a 38,304 UDIs. (2) (1), (3)
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 18,522 UDIs. (1) (2), (3)
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 20,379 UDIs. (2) (1), (3), (4), (5), (8), (9)
Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 214,366 UDIs. (3) (1) y accionistas
Deuda con Deutsche Bank, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 160,306 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)
Deuda con Credit Suisse, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 31,772 UDIs. (1) (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10)

Deuda

Deudor

Aval

Crédito quirografario con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), denominado originalmente en pesos, equivalente a 25,903 UDIs. (1)

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

Deuda derivada del convenio de transacción celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, denominado originalmente en pesos, equivalente a 1,302 UDIs. (1)

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

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

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, denominado originalmente en pesos, equivalente a 117,228 UDIs.

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

(15), (16), (17)

Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominado originalmente en pesos, equivalente a 83,491 UDIs.

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

(15), (16), (17)

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominado originalmente en pesos, equivalente a 58,036 UDIs. (3)

(1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),

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

Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominado originalmente en pesos, equivalente a 24,306 UDIs. (3)

(1), (2), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),

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

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

(1), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10),

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

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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 43 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

- (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.

14. Arrendamientos financieros

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

Al 31 de diciembre de
2015 2014

Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 4.0%. \$ 351,194\$
338,403

Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIIE más 3.2%. 233,668 226,763

Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%. 89,740 87,699

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

Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%. 38,386 31,717
\$ 809,913\$ 778,522

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, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 44 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Arrendamientos financieros Arrendatario Aval

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.

15. Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de

20152014

Proveedores de tierra (1) \$ 787,159\$ 772,802

Proveedores para la construcción 769,223758,728

Programas de cadenas productivas (2) 2,415,9232,348,100

Líneas de crédito (3) 431,047421,403

Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 15 c) 7,871,5109,252,433

\$ 12,274,862\$ 13,553,466

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

(2) La Compañía tenía establecidos mecanismos que permitían a sus proveedores y

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

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

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

b) Avales

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

AcreeadorDeudorAval

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

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

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

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

Programa de cadenas productivas con Nafin por \$ 324,607. (11) (1)

Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 152,281. (2), (3), (4), (6) (1)

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

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

Fideicomiso Maestro F/356, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 150,118

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 46 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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

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

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

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

c) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue (Ver 15 a):

Al 31 de diciembre de
2015 2014

Provisión de partidas fiscales inciertas\$	246,755\$	1,930,646
Provisión de contingencias legales	786,503	894,997
Provisión de honorarios	1,078,621	602,395
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	1,166,746	1,731,233
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	562,018	519,926
Otras provisiones	37,619	38,810
Provisión de garantías	88,898	15,762
Acreedores diversos	774,951	783,221
Fideicomiso Maestro F/355700,	707	688,591
Fideicomiso Maestro F/356807,	812	793,844
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365350,	374	344,316
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I"	274,	240,270,223
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723225,	007	200,000
Sueldos y salarios	159,213	58,864
Otros acreedores diversos	612,046	379,605
\$	7,871,510\$	9,252,433

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

Al 31 de diciembre de

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 47 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

20152014			
Impuesto a la utilidad por pagar\$		474\$	466
Cuotas patronales INFONAVIT	89,48116,106		
Otros impuestos federales y estatales	23,48319,654		
\$	113,438\$	36,226	

17. Obligaciones laborales

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 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			
201520142013			
Costo de servicio\$	216\$	241\$	244
Interés neto	18381306		
Costo neto del período\$	399\$	322\$	550

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

31 de diciembre de			
20152014			
Obligación por beneficios definidos al inicio del año\$		3,994\$	3,452
Costo del servicio	216241		
Interés neto	18381		
Otra partida integral	1,5292,425		
Beneficios pagados durante el periodo	(2,350)-		
Efecto por sustitución patronal	-	(2,205)	
Obligación por beneficios definidos al final del año\$		3,572\$	3,994

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron las siguientes:

Tasas nominales	
20152014	
Descuento de beneficios a los empleados:	
Promedio de largo plazo	6.5%6.5%
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 2015 y 2014:

Valor en libros Valor razonable

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 48 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014		
2015	2014		
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,200\$		\$ 7,138\$
3,200\$	7,138		
Cuentas por cobrar	494,976	740,225	494,976
Total activos financieros	\$ 498,176\$		\$ 747,363\$
747,363			498,176\$
Pasivos financieros:			
Deuda y pasivos bancarios	\$ 29,333,767\$		\$ 29,433,610\$
29,433,610			29,333,767\$
Arrendamientos capitalizables	809,913	778,522	809,913
Cuentas por pagar	11,108,116	11,822,233	11,108,116
Total de pasivos financieros	\$ 41,251,796\$		\$ 42,034,365\$
42,034,365			41,251,796\$

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 2015 y 2014, la Compañía mantenía en sus estados de situación financiera consolidados los siguientes instrumentos financieros mediados a su valor razonable:

Medición del valor razonable al 31 de diciembre de 2015

Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos			
Deuda y pasivos bancarios	\$ -	\$ -	\$ 29,333,767
-	\$ 29,333,767		

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		

19. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantía hasta de dos años 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 2015 y 2014, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 786,503 y \$894,997, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013 la Compañía ha sido objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de varios acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de 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 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

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 50 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 \$ 2,384 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 de 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 \$ 88.9 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 2015 y 2014, el capital social de la Compañía asciende a la cantidad de \$ 115,544, que corresponde en su totalidad a la porción mínima fija. El capital social está representado por 976,445,286 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

b) Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró una Asamblea General Ordinaria anual de accionistas en la cual se tomaron, entre otras, las siguientes resoluciones:

i. Se aprobó que la Compañía suscribiera el convenio concursal, el cual previamente fue puesto a la vista de los acreedores reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Compañía y sus subsidiarias, para los efectos previstos en el artículo 161 y demás aplicables de la Ley de Concursos Mercantiles. Asimismo, se autorizó la suscripción, celebración y/o realización, por parte de los representantes de la Compañía, de todos los convenios, instrumentos y/o actos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar y formalizar la reestructura de pasivos de la Compañía,

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 51 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

en términos del convenio concursal a celebrarse con sus acreedores.

ii. Se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$ 53,900,132, mediante la emisión de un total de 237,244,512,848 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en dos tramos diferenciados.

iii. Se resolvió que el primer tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 51,957,346, mediante la emisión de 54,719,086,404 acciones, a ser entregadas, por instrucción del Consejo de Administración, a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil de la Compañía y sus subsidiarias, por la capitalización del 100% de los créditos comunes reconocidos en las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos emitidas en dichos procedimientos concursales. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.

iv. Se resolvió que el segundo tramo del aumento de capital decretado fuera por la cantidad de \$ 1,942,786, mediante la emisión de 182,525,426,444 acciones, a ser destinadas por el Consejo de Administración i) a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios necesarios para darle viabilidad al plan de negocios de la Compañía, en los términos que el Consejo determine, y ii) al establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el propio Consejo de Administración, con el fin de darle viabilidad al referido plan de negocios. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.

v. Se resolvió mantener las reservas que se establecen en el convenio concursal aprobado, por un total de 16,637,720,250 de las acciones representativas del primer tramo de aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que puedan resultar de las diferentes impugnaciones pendientes de resolver en los procedimientos concursales de la Compañía, conforme a lo previsto en el convenio concursal.

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

d) Durante el año de 2015 y 2014 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las utilidades acumuladas fueran absorbidas por dichas pérdidas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados existe un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

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

21. Impuestos a la utilidad

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 52 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

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 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).
- 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 2015 y 2014, considerando en su determinación la aplicación de estas nuevas disposiciones.

b) Durante 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 2015 y 2014, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

Al 31 de diciembre de
2015/2014

Impuesto diferido activo:

Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores\$	6,209,420\$	5,457,708
Estimación para cuentas de cobro dudosos	1,479,636,416,751	
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	1,186,728	
	7,690,2426,875,187	

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 53 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

Impuesto diferido pasivo:

Inventarios(	1,213,772)	(	1,845,559)		
Pagos anticipados(	1,100)	(	2,727)		
Propiedades, planta y equipo(			209)	(	4,383)
(	1,215,081)	(	1,852,669)		
Estimación para impuestos a la utilidad					
diferidos activos(	6,576,404)	(	5,660,608)		
Pasivo por impuesto diferido, neto\$		(	101,243)	\$	(638,090)

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

20152014

Saldo al inicio del periodo\$	638,090\$		2,178,515
Reconocido en resultados(	536,389)	(	1,539,697)
Reconocido en otras partidas de resultado integral(			458)
Saldo al final del periodo\$	101,243\$		638,090

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

20152014

Causado\$	8,396	\$	54
Diferido(	536,389)	(	1,539,697)
Provisión de posturas fiscales inciertas(	972,441)		-
Total impuestos a la utilidad \$	(1,500,434)	\$	(1,539,643)

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 2015 son:

Año de	
vencimiento	Importe por
Amortizar	
2018\$	477,079
2019437,009	
20201,449,197	
2021566,404	
20221,870,196	
20239,132,827	
20244,632,199	
20252,133,156	

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 54 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

\$ 20,698,067

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 2010 están sujetos a posibles revisiones.

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

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

Año				
Saldo inicial				
Cargo al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos			
Saldo final				
2015\$	1,930,646\$	-\$	196,203\$	2,126,849
2014\$	1,696,677\$	- \$	233,969\$	1,930,646

El 24 de noviembre de 2015, el Pleno del Primer Tribunal Colegiado del Circuito del Centro Auxiliar de la segunda Región resolvió desechar el recurso de revisión fiscal interpuesto por el Servicio de Administración Tributaria, respecto de la sentencia a favor que la Compañía obtuvo el 11 de noviembre de 2014, la cual resolvió juicio de nulidad contra un crédito fiscal determinado en su oportunidad por la autoridad respectiva. Para efectos de información financiera este juicio fue reservado como parte de la Provisión para posturas fiscales inciertas mencionada anteriormente, dada la resolución a favor de la Compañía, al 31 de diciembre de 2015 fue liberada la reserva asociada a este litigio.

A continuación se muestran los saldos de la provisión que fueron liberados:

Abono al impuesto del año	Recargos reconocidos en otros ingresos		
Saldo de provisión liberado			
Provisión de posturas fiscales inciertas	\$ 972,441\$		907,653\$
1,880,094			

22. Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA)

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 55 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

como sigue:

(Cifras en miles de dólares)

20152014

Total activoUS\$	7,498US\$	7,588
Total pasivo	(1,535)	(1,234,391)
Posición monetaria activa (pasiva), netaUS\$	5,963US\$	(1,226,803)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron de \$ 17.2065 pesos y \$ 14.7180 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 30 de abril de 2016, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 17.2125 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

20152014

Costo de ventas por operaciones ordinarias\$	164,486\$	547,227
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	1,632,190	8,946,230
\$ 1,796,676\$	9,493,457	

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

20152014

Estimación para cuentas de cobro dudoso\$	861,842\$	3,067,950
Sueldos y salarios	307,157	453,845
Provisión de gastos acumulados	-2,756,904	
Deterioro en valor de activos	-27,031	
Provisión de contingencias legales	24,292	604,615
Otros gastos	1,176,422	1,100,180
\$ 2,369,713\$	8,010,525	

25. Otros ingresos (gastos)

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

Al 31 de diciembre de

20152014

Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo\$	(271,798)	(3,207)	(
Ingreso por liberación de provisión de posturas fiscales inciertas	907,653		
	-		

Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas

(196,203)

(233,969)

Gasto por estimación de impuestos de difícil realización(848,774)

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 56 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

-		
Ingreso por cancelación de IVA no cobrado	615,187	-
Otros (gastos) ingresos, netos	491,191 (573,772)	
\$	965,847\$ (1,079,539)	

26. Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de gestión, construcción y comercialización

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 no 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.

Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales se clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de intereses social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda.

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

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 100,000 a \$ 400,000, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400,000 a \$ 1,350,000 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350,000.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de gestión, construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de intermediación e ingresos por servicios de

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: URBI

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2015

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 57 / 59

CONSOLIDADO

Impresión Final

INFORMACIÓN DICTAMINADA

construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación:

Al 31 de diciembre de 2015

Vivienda de interés social

Vivienda media baja

Vivienda media alta y residencial Venta de tierra para proyectos inmobiliarios Servicios de gestión, construcción y comercialización (1)

Total

Unidades vendidas 722519
Precio promedio de venta
\$ 270
\$ 522
\$ 1,063

Ventas \$ 19,406\$ 13,044\$ 20,201\$ 124,791\$ 179,911\$
357,353

Utilidad bruta 6,1447,7989,08349,374120,469192,868

Depreciación 1,9431,3062,02212,49218,01035,773

(Pérdida) utilidad de operación
(843)

3,102

1,810

4,446

55,695

64,210

(1) Este segmento incluye servicios de intermediación por \$ 141,421.

Al 31 de diciembre de 2014

Vivienda de interés social Vivienda media baja Vivienda media alta y residencial Venta de tierra para proyectos inmobiliarios Servicios de gestión, construcción y comercialización

Total

Unidades vendidas 35511824
Precio promedio de venta
\$ 291
\$ 504
\$ 1,087

Ventas \$ 103,398\$ 59,485\$ 26,086\$ 910,157\$

-\$ 1,099,126

Utilidad bruta 36,79926,5539,567478,980-551,899

Depreciación 7,3924,2531,86565,067-78,577

Pérdida de operación
(73,864)

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 58 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

(42,494)
(18,635)
(650,186)
-
(785,179)

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

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 de operación fue asignado 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 periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

Al 31 de diciembre de 2015

Costo de ventas:

Deterioro del valor de inventarios (i)\$ 1,632,190

Gastos generales y de administración:

Estimación para cuentas incobrables (ii)861,842

Contingencias legales24,292

Liquidaciones27,021

Honorarios362,053

(i) De acuerdo a 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) En congruencia con la entrada al estado de concurso mercantil la Compañía realizó un análisis de recuperabilidad de sus saldos susceptibles a recuperación, reconociendo en consecuencia una estimación para cuentas de cobro dudoso.

28. Hechos posteriores

En relación con el aumento de capital decretado el 28 de diciembre de 2015 en la Asamblea General Ordinaria Anual de accionistas de la Compañía, el 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia los accionistas de la Compañía

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

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

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 59 / 59

CONSOLIDADO

INFORMACIÓN DICTAMINADA

Impresión Final

suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del referido aumento de capital por \$190, y (b) 2,434'929,282 de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital por \$25,915.

Una vez transcurrido el plazo establecido por la asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, se conservan en la tesorería de la Compañía: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, para ser destinadas a los fines señalados por la asamblea de accionistas.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia en la que el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía, consecuentemente a partir de esa fecha cesaron las funciones de los órganos del Concurso.

Las 28 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 **2015****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 2015

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	1,028,842	0	0	0	0	0					
ARRENDAMIENTO UNIFIN	NO		15/07/2015	N/A	351,194	0	0	0	0	0					
ARRENDAMIENTO LEASING OPERAT	NO		01/09/2015	N/A	233,668	0	0	0	0	0					
ARRENDAMIENTO HP	NO		01/09/2017	N/A	89,740	0	0	0	0	0					
ARRENDAMIENTO GE CAPITAL	NO		15/05/2017	N/A	96,925	0	0	0	0	0					
ARRENDAMIENTO CAPITA CORP.	NO		15/05/2015	N/A	38,386	0	0	0	0	0					
SÓLIDA ADMINISTRADORA	NO		26/11/2014	N/A	630,824	0	0	0	0	0					
FIDEICOMISO F/015	NO		26/11/2014	N/A	449,281	0	0	0	0	0					
FIDEICOMISO F/580	NO		23/10/2014	N/A	312,300	0	0	0	0	0					
FIDEICOMISO F/673	NO		23/10/2014	N/A	130,796	0	0	0	0	0					
BANORTE	NO		23/10/2014	N/A	176,289	0	0	0	0	0					
CREDIT SUISSE	SI		08/03/2013	N/A	170,972	0	0	0	0	0					
BARCLAYS	SI		12/02/2013	N/A	185,110	0	0	0	0	0					
MORGAN STANLEY	SI		31/12/2013	N/A	131,907	0	0	0	0	0					
DEUTSCHE BANK	SI		18/04/2013	N/A	862,635	0	0	0	0	0					
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	4,888,869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES															
VARIOS	NO			N/A	3,972,305										
TOTAL PROVEEDORES				0	3,972,305						0	0			
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
VARIOS	NO			N/A	8,276,144	0	0	0	3,572						
VARIOS	NO									N/A	26,413	0	0	0	0
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	8,276,144	0	0	0	3,572	0	26,413	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	42,392,129	0	0	0	3,572	0	26,413	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: **2015**

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	7,498	129,014	0	0	129,014
CIRCULANTE	7,498	129,014	0	0	129,014
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	1,535	26,413	0	0	26,413
CIRCULANTE	1,535	26,413	0	0	26,413
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
SALDO NETO	5,963	102,601	0	0	102,601

OBSERVACIONES

EL TIPO DE CAMBIO POR DÓLAR UTILIZADO ES DE \$17.2065 MXP/USD.

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

CLAVE DE COTIZACIÓN: **URBI**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2015**

**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: **2015**

**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 2015

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	438	19,406	0		
VMB	173	13,044	0.00		
VMA Y R	116	20,201	0.00		
VENTA DE TIERRA	0	124,791	0.00		
COMISION POR SERV.	0	179,911	0		
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	727	357,353			

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 **2015**

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: **2015**

**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 2015 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.
