

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	21
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	23
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	25
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	26
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	30
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	33
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	36
[700002] Datos informativos del estado de resultados	37
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	38
[800001] Anexo - Desglose de créditos	39
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	41
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	42
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	43
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	44
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	48
[800500] Notas - Lista de notas.....	49
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	54
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	55

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Informe del Director III Trimestre de 2016

(Todas las cifras de este informe están expresadas en pesos mexicanos, a excepción de que se indique otra unidad de medida o divisa)

NOTAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL.

Periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2016.

Es un placer estar de regreso en el mercado después de 3 años de suspensión en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”). Desde el pasado 19 de octubre las acciones de la Compañía están disponibles para transacciones bursátiles entre el gran público inversionista, lo anterior tras concluir con la entrega de información financiera que se encontraba pendiente así como con las diligencias necesarias ante las autoridades del mercado de valores de México.

Urbi continua atendiendo a las familias mexicanas en el segmento medio a través del desarrollo de vivienda a precios accesibles, a la vez que mantiene uno de los balances más fuertes de la industria y el capital humano experimentado necesario para la ejecución de su plan de negocio 2017-2021.

Hoy día, Urbi transita por esta nueva etapa como una nueva empresa más compacta pero más sólida y flexible, mejor preparada para trabajar bajo las nuevas condiciones de la industria de la vivienda en México. Es importante recordar que, a finales del segundo trimestre del presente año, la Compañía concluyó con la capitalización por parte de los nuevos inversionistas, por un monto total de \$1,266.8 millones, que se traduce en una estructura de capital fortalecida que le da viabilidad a su plan de negocio a 5 años, privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Cabe recordar que el pasado 21 de junio, como parte de los acuerdos adoptados en la Asamblea Ordinaria, la Compañía ratificó como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración a Cuauhtémoc Pérez Román y acordó la conformación de un nuevo Consejo de Administración integrado por 9 miembros, de los cuales 5 de ellos son consejeros independientes, quienes aportan a la Empresa su amplia experiencia en distintas áreas de negocio como son: gobierno corporativo, auditoría, finanzas, administración de riesgos, banca de inversión, dirección de empresas reestructuradas, entre otras.

Asimismo, en su sesión del 28 de junio pasado, como parte de las iniciativas para fortalecer el gobierno corporativo de la Empresa, el nuevo Consejo de Administración acordó nombrar a Román Álvarez Varea como nuevo Director General de Urbi, separando los cargos de Presidente Ejecutivo del Consejo y el de Director General.

Durante el trimestre, la Empresa continuó fortaleciendo su Balance al disminuir su deuda financiera en \$1,086.3 millones con lo que al cierre del trimestre este indicador fue de \$460.6 millones. Urbi espera tener una deuda financiera proforma del orden de \$363.7 millones después de concluir con los acuerdos de la reestructura. Asimismo, Urbi mantiene niveles adecuados de cuentas por cobrar de alrededor de \$257.9 millones.

Prudential Real Estate Investors (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos con base en los convenios de transacción celebrados en octubre de 2014. Los derechos fiduciarios (terrenos), ahora dentro del patrimonio de Urbi, están ubicados en las siguientes ciudades: Ciudad Juárez, Ciudad de México, Guadalajara, Hermosillo, Los Cabos, Monterrey y Tijuana.

Asimismo, con Banco Santander se logró la reactivación de los créditos puente en proyectos localizados en Ciudad Juárez, Ensenada, Huehuetoca y Tecámac. Durante septiembre se terminaron de conciliar cuentas pendientes con el banco y en las cuatro plazas señaladas ahora se está en posición de individualizar vivienda (749 unidades) sin necesidad de nuevas ministraciones.

Finalmente, la Empresa cuenta con alrededor de \$444 millones en caja que serán invertidos en el desarrollo de vivienda de acuerdo a los objetivos establecidos en su plan de negocio.

Urbi ha comenzado a incrementar gradualmente sus operaciones. Como parte de este proceso, al 30 de septiembre la Empresa se encontraba al corriente en sus obligaciones ante el Infonavit, sin ningún adeudo pendiente relacionado con cuotas obrero-patronales, escrituración de viviendas, pago de avalúos o ninguna otra cuenta por pagar al Instituto.

Durante el tercer trimestre Urbi vendió 290 unidades, acumulando 565 viviendas en el periodo enero-septiembre, generando alrededor de \$300 millones en ventas (*Sistema Urbi*) y \$83 millones de ingresos para la Compañía (*Urbi*) que, combinados con la venta de tierra para proyectos inmobiliarios suman \$222 millones de ingresos para la Empresa en el periodo de nueve meses.

Ingresos por línea de negocio

(cifras en miles de pesos)

Sistema Urbi				Urbi			
	Vivienda Ventas	Tierra	Total		Vivienda Ingreso Contable	Tierra	Total
URBI & SI	\$56,207 (165)	\$40,709	\$96,916	URBI & SI	\$56,207 (165)	\$40,709	\$96,916
Servicios a terceros	\$243,384 (400)	\$257,170	\$500,554	Servicios a terceros	\$26,758 (400)	\$98,133	\$124,891
Total	\$299,591 (565)	\$297,879	\$597,470	Total	\$82,965 (565)	\$138,842	\$221,807

La Compañía tiene actividad de construcción y ventas en 13 de las 19 plazas que contempla el plan de negocio: Cancún, Ciudad Juárez, Ciudad Obregón, Cuautitlán, Culiacán, Guadalajara, Hermosillo, Huehuetoca, Los Mochis, Mexicali, Monterrey, Tecámac y Tijuana.

En el transcurso del último trimestre del año, Urbi continuará su estrategia de acelerar sus operaciones de forma prudente y ordenada, vendiendo alrededor de 460 viviendas que significarían ventas (*Sistema Urbi*) de alrededor de \$237 millones.

Para 2017, la Compañía espera desarrollar y vender más de 3,200 viviendas que, en conjunto con la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (por \$220 millones), sumarán ingresos estimados, una vez cubierta la participación a nuestros aliados y socios inmobiliarios, de \$1,300 millones. Para el periodo 2017-2021, la Empresa planea vender 57,100 viviendas, con un ingreso aproximado de \$29,300 millones más \$2,100 millones provenientes de la venta de tierra para proyectos inmobiliarios. Asimismo, en el periodo antes mencionado, Urbi espera tener un margen EBITDA de neutral a 16%, y espera generar flujo libre de efectivo de más de \$1,000 millones en 2021, después del servicio de sus créditos puente.

Urbi cumplió en octubre 35 años de haber sido fundada y en ese tiempo ha construido y comercializado más de 431 mil viviendas. Hoy día cuenta con un nuevo Consejo de Administración, un renovado capital humano en su Alta Dirección, nuevos recursos de capital y una posición financiera fortalecida que le permitirán acelerar de forma prudente sus operaciones en una industria que ofrece oportunidades de crecimiento.

Eventos relevantes del trimestre.

- 1) El 27 de septiembre de 2016 Urbi informó de la instrumentación de la concentración accionaria (split inverso) que había sido previamente aprobada en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 21 de junio. A partir del 5 de octubre de 2016, los accionistas de Urbi iniciaron el canje de acciones de la Compañía que estaban en circulación hasta el 21 de junio de este mismo año, por títulos de nueva emisión, a razón de 1 nueva acción por cada 1,000 acciones anteriores.

2)El 28 de septiembre de 2016 Urbi publicó una carta dirigida a sus accionistas en donde se dan a conocer puntos generales de su Plan de Negocio 2017-2021, los elementos para darle viabilidad al mismo, así como acciones realizadas y por hacer del plan de reestructura.

3)El 11 de octubre de 2016 la Empresa dio a conocer la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones de la Empresa y el levantamiento de la suspensión de la cotización de las mismas en la BMV, mismo que tuvo lugar el 19 de octubre pasado.

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse en base a tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304

adalberto.ramirez@urbi.com

Conferencia Telefónica 3T2016:

Viernes 28 de octubre, 2016 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México +52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo 001 866 779 0965

Desde EUA 1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo 1 (888) 771 4371

Número de confirmación 43679250

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre, en menor medida, el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de tres líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios, 2) prestación de servicios de gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros y 3) desarrollo y venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de 35 años de operaciones.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus empleados, inversionistas y aliados. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

1. Consolidar una sólida estructura de capital que soporte las operaciones de la Empresa.
2. Maximizar la contribución marginal de flujo.
3. Restablecer y fortalecer gradualmente su óptima capacidad operativa.
4. Consolidar una estructura competitiva de capital humano y desarrollar una cultura organizacional orientada a resultados y a la efectividad operativa.
5. Posicionar la Experiencia Urbi como la oferta de valor más competitiva del mercado, que cuente con la mejor evaluación y calificación de los clientes.
6. Articular esquemas innovadores para el desarrollo de comunidades sustentables de alta plusvalía.

Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor esbelta, flexible y eficiente.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 30 de septiembre de 2016, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 596 personas, de los cuales 131 ocupaban posiciones en el área de producción, 244 en el área comercial y 221 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Compañía cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo. Asimismo, Urbi tiene celebrados contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo. Al 30 de septiembre de 2016, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Sociedad (sin considerar los inventarios) y bajo contratos de arrendamiento financiero, era de aproximadamente \$36.3 millones. Véanse las Notas 9 y 11 a los Estados Financieros.

Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 30 de septiembre de 2016, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,551.4 millones.

Asimismo, la Compañía mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos con garantía hipotecaria y créditos puente. Al 30 de septiembre de 2016, el valor contable de las garantías constituidas era de \$529.6 millones. De acuerdo a las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil, la Empresa planea utilizar 586 hectáreas dadas en garantía por créditos hipotecarios con GE, como dación en pago para liquidar dichos créditos. Véase la Nota 8 a los Estados Financieros.

Riesgos relacionados con el negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Para mayor detalle sobre estos y otros factores de riesgo, consultar el Reporte Anual 2015 de la Empresa, en su sitio web: www.urbi.com/ri o en el sitio web de la Bolsa Mexicana de Valores: www.bmv.com.mx.

Relaciones más significativas

Clientes

Dada la naturaleza de la industria de la vivienda, en la cual principalmente se generan ventas individuales a los compradores de viviendas, la Empresa no tiene dependencia con alguno o varios clientes, cuya pérdida pudiera afectar en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Empresa.

Los clientes de la Empresa, en su mayoría, requieren de la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF), de la banca comercial, o de las Sofoles o Sofomes.

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos, actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores. La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada Plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Urbi tiene dos líneas de negocio recurrente que nutren su plan de negocio; por un lado la venta de vivienda (Línea A) y por otro la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (Línea B). Las ventas totales (*Sistema Urbi*) para los primeros nueve meses del año fueron de \$597.5 millones de los cuales, la venta de 565 viviendas, con un valor promedio de \$534,984, generó ventas por \$299.6 millones. Adicionalmente, la Compañía vendió tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios por \$297.9 millones.

Lo anterior significó ingresos para la Compañía en el periodo de nueve meses de \$221.8 millones, los cuales se integran como sigue:

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
1. Venta de vivienda en proyectos propios	\$ 56,207	25.3%	\$ 47,367	45.9%
2. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	40,709	18.4	30,943	30.0
3. Servicios de gestión	98,133	44.2	15,455	15.0
4. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	26,758	12.1	9,332	9.1
Total	\$ 221,807	100.0%	\$ 103,097	100.0%

Durante el tercer trimestre del 2016 la empresa vendió 138 unidades de proyectos propios así como 152 viviendas a través de los servicios de administración, construcción y comercialización de en proyectos propiedad de terceros, totalizando en el trimestre 290 unidades de las cuales 48% fueron unidades propias. De las 290 unidades vendidas en el trimestre, el 55.5% corresponden a viviendas de interés social, 31% a vivienda media baja y el 13.5% a viviendas de categoría media alta y residencial.

En la siguiente tabla se analizan las unidades vendidas por tipo de proyecto:

Proyectos	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
Proyectos propios	165	29.2%	138	47.6%
Proyectos propiedad de terceros	400	70.8	152	52.4
Unidades Totales	565	100.0%	290	100.0%

En la siguiente tabla se analizan las unidades vendidas por segmento:

Segmento de vivienda	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Porcentaje relativo
Vivienda de interés social	274	48.5%	161	55.5%
Vivienda media baja	204	36.1	90	31.0
Vivienda media alta y residencial	87	15.4	39	13.5
Unidades Totales	565	100.0%	290	100.0%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VMB ⁽²⁾	VMA ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	Servicios ⁽⁵⁾	Total
Ventas	33,586	12,880	900	30,943	24,788	103,097
Utilidad bruta	22,518	6,057	692	7,993	14,299	51,469
Depreciación	1,309	508	20	1,135	(598)	2,374
Utilidad de operación	361,392	135,801	10,273	322,938	324,314	1,154,718

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media baja en proyectos propios
3. Vivienda media alta y residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión, construcción y comercialización en proyectos de terceros

La utilidad bruta y la utilidad de operación descritas en el cuadro anterior no incluyen los efectos de la estimación para cuentas incobrables y otras partidas excepcionales, los cuales a dicha fecha ascendieron a \$176.3 millones.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados al 30 de junio de 2016	Variación	
			Importe	%
Gastos generales y de administración	\$ 1,423,524	\$ 970,019	453,505	47%

Los gastos generales y de administración muestran un incremento de \$453.5 millones (equivalentes al 47%) respecto al trimestre anterior, de los cuales \$176.3 millones corresponden a partidas excepcionales asociadas con la reestructura financiera de la Empresa. El incremento en el gasto fue resultado principalmente de un aumento en provisiones asociadas con obra por realizar por \$65.1 millones, contingencias legales por \$68.9 millones, honorarios asociados a la salida del proceso de reestructura \$114.3 millones y sueldos y otras prestaciones por \$88.5 millones. Para mayor detalle véase las Notas 18 y 21 a los Estados Financieros.

Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016	Variación	
			Importe	%
Gastos financieros	\$ (332,367)	\$ (331,846)	\$ (521)	0.2%
Productos financieros	10,245	2,804	7,441	265.4%
Utilidad cambiaria	8,182	5,228	2,954	56.5%
Costo integral de financiamiento	\$ (313,940)	\$ (323,814)	\$ 9,875	(3.0)%

El costo integral de financiamiento presentó una disminución de \$9.9 millones (equivalente a 3.0%) debido principalmente al reconocimiento de los intereses ganados por la inversión de los recursos provenientes del nuevo dinero aportado por los nuevos accionistas de la Empresa.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Posición Financiera a Septiembre de 2016

Activos Totales

Al 30 de septiembre de 2016, los activos totales de la Compañía incrementaron en \$587.5 millones (equivalentes al 9%) en comparación con el trimestre anterior, debido principalmente al incremento que sufrió el rubro de inventarios, el cual se explica con mayor detalle en la siguiente sección.

A continuación se explican las variaciones de los principales rubros del Balance General, respecto del segundo trimestre:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2016 el saldo de esta partida ascendía a \$444.7 millones, el cual representa una disminución de \$358.7 millones (equivalente a 45%) respecto del trimestre anterior. Dicha disminución fue consecuencia del pago de obligaciones no cubiertas con anterioridad debido a problemas de liquidez y una serie de inversiones realizadas durante el periodo tales como: Honorarios a Asesores Financieros y Legales relacionados con concurso mercantil (CM), Nóminas y finiquitos no cubiertos durante la etapa de CM, inversiones realizadas para la adquisición de lotes y viviendas con avance de obra significativo e impuestos federales no cubiertos durante la etapa de CM.

Cuentas por cobrar a clientes

El saldo de este rubro es de \$257.9 millones que representa un incremento de \$15.6 millones (equivalente a 6%) en relación al trimestre anterior. La principal razón para este aumento fue la venta de terrenos a clientes minoristas, en especial la venta de dos terrenos ubicados en Ciudad Juárez, estos aumentos fueron neteados por un incremento en la estimación para cuentas de cobro dudoso a fin de cubrir saldos por recuperar con antigüedad superior a noventa días.

Inventarios

El rubro de inventarios concluyó el tercer trimestre con un saldo de \$5,551.4 millones, lo cual representa un incremento de \$838.4 millones (equivalente 18%) respecto del trimestre anterior. El aumento en este rubro fue consecuencia de la incorporación de ciertos terrenos que, según acuerdo concertado entre la Compañía y Prudential Real Estate Investors (PREI) en octubre de 2014, una vez que la Compañía realizara el pago de las deudas que tenía con PREI, esta entregaría la posesión de ciertas tierras que, en convenios realizados años atrás, serían transferidas a la Compañía a cambio de una serie de servicios y actividades a desarrollar. El valor de los terrenos incorporados en el inventario por este concepto ascendió a \$1,334.8 millones, estos terrenos se incorporan en varios estados de la república tales como Jalisco, Chihuahua, Baja California Sur, Nuevo León, Baja California, Sonora y el Estado de México. En adición a lo anterior este rubro reconoció un incremento por la compra de viviendas con avance de obra significativo por \$17.6 millones y costos incurridos relacionados con las obras en proceso de desarrollo por \$74.7 millones. Los aumentos anteriores fueron neteados por el impacto de la dación en pago a HSBC México, a través de la cual se entregaron en

dación en pago los terrenos que garantizaban el pago de la deuda cuyo valor contable ascendía a \$536.9 millones. Otra disminución en esta partida fue el costo de ventas de las viviendas y terrenos comercializados durante el trimestre por \$51.4 millones.

Durante el trimestre la política de clasificación de inventario no sufrió cambios, por lo cual la Compañía continua clasificando sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en el ciclo normal de operaciones, cuando se mantienen con fines de negociación o cuando se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones como el periodo comprendido desde el momento en que comienzan las obras de infraestructura y edificación, contempladas en un proyecto de inversión el cual a su vez forma parte del plan de negocio a 5 años, hasta el momento en que las viviendas terminadas son comercializadas y realizadas en efectivo.

La Compañía considera inventario no circulante a aquellos terrenos que no cumplen las características de los terrenos clasificados como circulantes.

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía mantenía \$1,014.7 millones de inventario en el activo circulante y \$4,536.7 millones de inventario no circulante para desarrollos a largo plazo.

La empresa tiene inventarios que fueron otorgados en garantía del pago de ciertas deudas financieras, de impuestos y comerciales, que forman parte de los pasivos al cierre del tercer trimestre, cuyo monto asciende a \$529.9 millones y que, por sus características de disponibilidad, son clasificadas como partidas no circulantes.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2016, la empresa tenía una reserva territorial de 3,920 hectáreas (ha.), que en adición a la reserva de 2,300 ha. de sus socios inmobiliarios y clientes corporativos alcanza un total de 6,220 ha. de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio de la empresa de los próximos cinco años.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia 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, tales como lotes con servicios, alianzas, rentas, etc.

A continuación se muestra la reserva territorial propia en función a su uso futuro:

Concepto	HAS Total
Reserva en garantía a darse en pago	585.9
Reserva para PDN 5 años - Vivienda	458.5
Reserva para PDN 5 años - Línea B	1,163.0
Reserva a darse en garantía crédito BNT	72.9
Reserva a darse en garantía crédito INFO	313.8
Reserva remanente	1,325.8
Reserva total Urbi	3,919.8

La reserva territorial a utilizarse en el plan de negocio califica para subsidios.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2016:

Plaza	Superficie Has	Porcentaje relativo
Aguascalientes	1	0.03%
Chihuahua	8	0.21%
Ciudad Juárez	785	20.03%
Ciudad Obregón	18	0.46%
Cuautitlán	2	0.04%
Culiacán	4	0.11%
Ensenada	2	0.04%
Guadalajara	660	16.85%
Hermosillo	68	1.73%
Huehuetoca	23	0.58%
Los Cabos	61	1.55%
Los Mochis	1	0.03%
Mazatlán	26	0.68%
Mexicali	483	12.33%
Monterrey	57	1.45%
Puerto Peñasco	171	4.37%
Tecámac	13	0.33%
Tijuana	1,536	39.18%
Total	3,920	100%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, 650 son garantía de créditos hipotecarios que tiene la Compañía con Ge Capital Cef México, S. de R.L. de C.V. (GE), Banco Santander y Banco Mercantil del Norte

(Banorte), de las cuales 586 corresponden a GE mismas que se tiene planeado utilizar como dación en pago para liquidar créditos que se tienen con esta entidad. La liquidación de esta deuda se hará de acuerdo a lo indicado en la sentencia de Aprobación del Convenio Concursal.

Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

Al cierre del trimestre estas partidas tenían un saldo de \$453.4 millones que representa un incremento de \$92.7 millones (equivalentes a 26%) comparado con el trimestre anterior. Este incremento se debe a las inversiones efectuadas por la empresa durante el trimestre para adquirir inventarios con alto grado de avance de obra por \$35 millones reconocidos como anticipos, inversiones en obra asociada con viviendas por \$19.1 millones cuya administración de la construcción está a su cargo, el incremento del impuesto al valor agregado del periodo en \$30.6 millones derivado principalmente de los gastos efectuados y pagados en el trimestre y anticipos de \$4.8 millones pagados a contratistas.

Pasivos Totales

El total de pasivos de la empresa al 30 de septiembre de 2016 muestra una disminución de \$1,602.8 millones (equivalentes a 21%) respecto del trimestre anterior y que es consecuencia del pago de la deuda a HSBC México, principalmente, según se explica en la siguiente sección.

Pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía tenía pasivos financieros por \$460.6 millones, los cuales comparados con el trimestre anterior reflejan una disminución de \$1,095.4 millones (equivalentes 75%) debido al reconocimiento de la dación en pago a HSBC México por \$1,086.3 millones, cuya deuda fue cubierta con los inventarios que estaban en garantía a dicha fecha y cuyo valor de avalúo ascendió a \$424.4 millones, cubriéndose el diferencial entre el monto de la deuda y el valor de avalúo por \$661.9 millones con acciones de la Compañía. Adicionalmente fueron pagados \$6.1 millones de un crédito puente adeudado a Santander y se cancelaron partidas por \$3 millones derivadas de conciliaciones con acreedores financieros.

El saldo remanente de \$460.6 millones está integrado por las deudas con Banco Mercantil del Norte por créditos puente de \$203.7 millones, Banco Santander por créditos puente de \$160 millones y GE por arrendamientos financieros por \$96.9 millones.

La deuda financiera al cierre de trimestre está garantizada con inventarios, los cuales en el caso de la deuda con GE se esperan entregar en dación en el próximo trimestre, mientras que los créditos puente continuarán bajo las condiciones contractuales concertadas al momento de su contratación.

Pasivos no financieros

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía ascienden a \$3,390.6 millones, importe que representa un incremento de \$32.7 millones (equivalentes a 1%) en comparación con el trimestre anterior, dicho incremento representa el efecto neto entre un aumento en cuentas por pagar de \$72.1 millones debido principalmente al incremento de provisiones asociadas con obra por realizar y contingencias legales, así como una disminución de \$39.4 millones en el rubro de impuestos por pagar debido esencialmente al pago de contribuciones de ISR e IVA no cubiertas en su fecha de vencimiento.

El análisis del rubro de cuentas e impuestos por pagar al cierre del trimestre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2016	Al 30 de junio de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 13,478	\$ 6,685
Líneas de crédito	152,606	152,606
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,103,123	3,038,127
Impuestos por pagar	117,869	157,305
	\$ 3,387,076	\$ 3,354,723

La partida de acreedores diversos y gastos provisionados así como la de impuestos por pagar se analiza a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2016	Al 30 de junio de 2016
Acreedores diversos y gastos provisionados:		
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 717,275	\$ 573,442
Provisión de honorarios	690,997	745,201
Provisión de contingencias	614,640	527,688
Provisión de partidas fiscales inciertas	250,388	247,523
Servicios públicos (agua, luz, teléfono, derechos, comunicación)	224,987	295,743
Acreedores diversos	173,720	186,273
Beneficios a empleados	136,386	188,625
Provisión arrendamiento financiero	135,096	112,532
Provisión de garantías	84,609	88,898
Impuesto al valor agregado no cobrado	75,025	72,202
Total acreedores diversos y gastos provisionados	\$ 3,103,123	\$ 3,038,127

Impuestos por pagar:

Contribuciones de seguridad social	\$	88,656	\$	81,411
Impuesto a la utilidad por pagar		478		478
Otros impuestos federales y estatales		28,735		75,416
Total Impuestos por pagar	\$	117,869	\$	157,305

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos no muestran ningún cambio de un trimestre a otro, debido al nivel de pérdidas fiscales que tiene disponibles para aplicar contra los resultados fiscales futuros que pudieran generarse como consecuencia de la operación del plan de negocio.

Capital Contable

Al 30 de septiembre de 2016, el capital contable muestra un incremento de \$1,650.2 millones (equivalentes a 137%) debido a dos efectos: 1) el incremento del capital social en \$661.9 millones debido a la capitalización de la diferencia entre el valor de avalúo del inventario entregado a HSBC México de \$424.4 millones para cubrir la deuda que tenía con esta institución, y el monto de la deuda a esa fecha el cual ascendía a \$1,086.3 millones. De acuerdo a lo indicado en la sentencia de Aprobación de Convenio Concursal los créditos con garantía real sobre activos deben cubrirse con la garantía hasta el valor de la misma y el remanente será cubierto con acciones de la entidad, como si se tratara de un acreedor común; y 2) el incremento de \$988.4 millones correspondiente a la utilidad del trimestre.

Fuentes de Capital y Liquidez

Históricamente la Compañía ha fondeado su operación con flujos provenientes de la operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Total Activos y Pasivos).

En adición a lo anterior, 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.

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	\$ (819,795)	\$ (497,764)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	9,580	2,122
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	1,248,791	1,292,883
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 438,576	\$ 797,241

Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte trimestral la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, si no como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y cumplir con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 30 de septiembre y 30 de junio de 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	\$ (819,795)	\$ (497,764)
Flujos netos de efectivo generados por	9,580	2,122

actividades de
Inversión

Flujo libre de efectivo	\$	(810,215)	\$	(495,642)
--------------------------------	----	------------	----	------------

Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la empresa a distintas fechas y contra otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en los estados financieros de la Compañía. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación se muestra la conciliación entre la utilidad neta del periodo y la UAFIDA:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016	Seis meses terminados el 30 de junio de 2016
Utilidad neta	\$ 1,452,114	\$ 463,143
Estimación para cuentas incobrables	471,852	457,812
Depreciación y amortización	9,279	6,905
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo	(541)	(95)
Provisiones de pasivos	283,710	106,631
Liberación y cancelación de provisiones	(1,857,376)	(1,513,752)
Deterioro de inventario en el costo de ventas	1,419	1,419
Utilidad cambiaria, neta	(8,182)	(5,228)
Intereses devengados a favor	(10,245)	(2,804)
Intereses devengados a cargo	332,367	331,846
Ingresos y otras partidas que no implicaron flujos de efectivo	(1,185,822)	(45,877)
Impuestos a la utilidad	635	621
UAFIDA	\$ (510,790)	\$ (199,379)

Control interno [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

No Aplica

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	URBI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-01-01 al 2016-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	URBI
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El 26 de septiembre de 2016, mediante oficio número 153/105929/2016, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de la Empresa. Posteriormente, el 19 de octubre de 2016 tuvo lugar el levantamiento de la suspensión de las mismas en la Bolsa Mexicana de Valores.

Debido a la reciente recotización de sus acciones, al 30 de septiembre de 2016 no existía ninguna institución financiera que diera Cobertura de Análisis a los valores de la Empresa.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	444,693,000	6,118,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	173,883,000	569,852,000
Impuestos por recuperar	321,886,000	311,445,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	1,014,708,000	1,354,311,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,955,170,000	2,241,726,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,955,170,000	2,241,726,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,536,694,000	3,266,476,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,306,000	53,306,000
Propiedades, planta y equipo	36,272,000	45,445,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	9,215,000	6,458,000
Total de activos no circulantes	4,851,024,000	3,371,685,000
Total de activos	6,806,194,000	5,613,411,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	818,611,000	8,420,666,000
Impuestos por pagar a corto plazo	478,000	474,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	460,602,000	30,143,680,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,567,987,000	3,967,160,000
Total provisiones circulantes	2,567,987,000	3,967,160,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,847,678,000	42,531,980,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,847,678,000	42,531,980,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,572,000	3,572,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,572,000	3,572,000
Pasivo por impuestos diferidos	100,608,000	101,243,000
Total de pasivos a Largo plazo	104,180,000	104,815,000
Total pasivos	3,951,858,000	42,636,795,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,541,150,000	115,544,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,587,768,000)	(42,039,882,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,768,000)	(2,768,000)
Total de la participación controladora	2,854,336,000	(37,023,384,000)
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,854,336,000	(37,023,384,000)
Total de capital contable y pasivos	6,806,194,000	5,613,411,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	221,807,000	123,383,000	103,097,000	59,977,000
Costo de ventas	81,382,000	51,564,000	51,628,000	22,013,000
Utilidad bruta	140,425,000	71,819,000	51,469,000	37,964,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,423,524,000	690,527,000	453,505,000	387,369,000
Otros ingresos	3,048,518,000	0	1,380,498,000	0
Otros gastos	0	54,936,000	0	49,807,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,765,419,000	(673,644,000)	978,462,000	(399,212,000)
Ingresos financieros	18,427,000	293,854,000	10,395,000	173,182,000
Gastos financieros	332,367,000	490,247,000	521,000	160,090,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,451,479,000	(870,037,000)	988,336,000	(386,120,000)
Impuestos a la utilidad	(635,000)	(162,836,000)	(14,000)	(4,167,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	9.37	-724.26	6.38	-391.17
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	9.37	(724.26)	6.38	(391.17)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	9.37	(724.26)	6.38	(391.17)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	9.37	(724.26)	6.38	(391.17)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	9.37	(724.26)	6.38	(391.17)

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,452,114,000	(707,201,000)	988,350,000	(381,953,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,452,114,000	(707,201,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(635,000)	(162,836,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	322,122,000	223,001,000
Gastos de depreciación y amortización	9,279,000	23,636,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	(1,101,814,000)	385,156,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(8,182,000)	(26,608,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(541,000)	9,231,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(134,234,000)	234,193,000
Disminución (incremento) de clientes	(225,466,000)	(265,402,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(69,870,000)	(8,204,000)
Incremento (disminución) de proveedores	118,823,000	(3,678,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	4,431,000	22,314,000
Otras partidas distintas al efectivo	(1,185,822,000)	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(2,271,909,000)	430,803,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(819,795,000)	(276,398,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(819,795,000)	(276,398,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	435,000	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	9,144,000	22,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	9,579,000	22,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	1,292,883,000	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	44,092,000	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	267,224,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	1,248,791,000	267,224,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	438,575,000	(9,152,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	438,575,000	(9,152,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,118,000	19,213,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	444,693,000	10,061,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	38,425,606,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	38,425,606,000	0	0	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,541,150,000	4,903,722,000	0	(40,587,768,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,768,000)	(37,023,384,000)	0	(37,023,384,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,452,114,000	0	1,452,114,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	1,452,114,000	0	1,452,114,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	38,425,606,000	0	38,425,606,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	39,877,720,000	0	39,877,720,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,768,000)	2,854,336,000	0	2,854,336,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(40,104,188,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(707,201,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(707,201,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(707,201,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(40,811,389,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	(1,697,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	(1,697,000)	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(1,697,000)	(35,086,619,000)	0	(35,086,619,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(707,201,000)	0	(707,201,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(707,201,000)	0	(707,201,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(707,201,000)	0	(707,201,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,697,000)	(35,793,820,000)	0	(35,793,820,000)

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,541,150,000	115,544,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	30	29
Numero de empleados	566	551
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	154,902,803	976,445
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,965,000	2,918,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	9,279,000	23,636,000	2,374,000	1,818,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	455,777,000	613,183,000
Utilidad (pérdida) de operación	(404,126,000)	(16,866,569,000)
Utilidad (pérdida) neta	223,621,000	(19,404,772,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	223,621,000	(19,404,772,000)
Depreciación y amortización operativa	21,416,000	48,778,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
BANORTE CCGH 1	NO	2011-11-17	2013-11-17	TIIE 28 + 3.50		54,231,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2011-11-30	2013-11-30	TIIE 28 + 3.50		58,768,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2011-07-12	2013-07-12	TIIE 28 + 3.50		1,311,000									
BANORTE CCGH 4	NO	2011-01-12	2013-01-12	TIIE 28 + 3.50		89,410,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-12-26	2013-06-13	TIIE 28 + 3.80		70,658,000									
SANTANDER CCGH 5	NO	2012-04-27	2014-04-27	TIIE 28 + 3.80		3,370,000									
SANTANDER CCGH 6	NO	2012-09-08	2015-09-08	TIIE 28 + 3.80		73,258,000									
SANTANDER CCGH 7	NO	2012-11-15	2014-11-15	TIIE 28 + 3.80		12,671,000									
TOTAL	NO				0	363,677,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL	NO				0	363,677,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
ARRENDAMIENTO GE CAPITAL	NO	2010-03-15	2017-05-15			96,925,000									
TOTAL	NO				0	96,925,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	96,925,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2016-03-31	2016-03-31			13,478,000									

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL	NO				0	13,478,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL	NO				0	13,478,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL	NO				0	474,080,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	5,799,000	114,358,000	0	0	114,358,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,799,000	114,358,000	0	0	114,358,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	1,151,000	22,690,000	0	0	22,690,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	1,151,000	22,690,000	0	0	22,690,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,648,000	91,668,000	0	0	91,668,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
URBI				
Vivienda de interés social	39,428,000	0	0	39,428,000
Vivienda media baja	14,779,000	0	0	14,779,000
Vivienda media alta y residencial	2,000,000	0	0	2,000,000
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	40,709,000	0	0	40,709,000
Servicios de construcción y comercialización	26,758,000	0	0	26,758,000
Servicios de gestión	98,133,000	0	0	98,133,000
TOTAL	221,807,000	0	0	221,807,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Al 30 de septiembre de 2016 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,259,000	4,134,000
Total efectivo	2,259,000	4,134,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	442,434,000	1,984,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	442,434,000	1,984,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	444,693,000	6,118,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	42,335,000	494,976,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	101,041,000	56,960,000
Gastos anticipados circulantes	1,926,000	8,388,000
Total anticipos circulantes	102,967,000	65,348,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	28,581,000	9,528,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	173,883,000	569,852,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	140,000	86,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	140,000	86,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	994,233,000	1,333,505,000
Productos terminados circulantes	20,335,000	20,720,000
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	1,014,708,000	1,354,311,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cuentas y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cuentas no circulantes	215,537,000	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	53,306,000	53,306,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,306,000	53,306,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	21,608,000	21,608,000
Edificios	9,277,000	10,828,000
Total terrenos y edificios	30,885,000	32,436,000
Maquinaria	1,456,000	5,692,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,000	72,000
Total vehículos	3,000	72,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	3,928,000	7,245,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	36,272,000	45,445,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	13,478,000	3,972,305,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	88,655,000	89,481,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	28,736,000	23,483,000
Otras cuentas por pagar circulantes	687,742,000	4,335,397,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	818,611,000	8,420,666,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	363,677,000	7,482,342,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	17,772,469,000
Otros créditos con costo a corto plazo	96,925,000	4,888,869,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	460,602,000	30,143,680,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,567,987,000	3,967,160,000
Total de otras provisiones	2,567,987,000	3,967,160,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,768,000)	(2,768,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(2,768,000)	(2,768,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,806,194,000	5,613,411,000
Pasivos	3,951,858,000	42,636,795,000
Activos (pasivos) netos	2,854,336,000	(37,023,384,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,955,170,000	2,241,726,000
Pasivos circulantes	3,847,678,000	42,531,980,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,892,508,000)	(40,290,254,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	124,891,000	0	24,787,000	0
Venta de bienes	96,916,000	123,383,000	78,310,000	59,977,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	221,807,000	123,383,000	103,097,000	59,977,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	10,245,000	267,246,000	7,441,000	165,714,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	8,182,000	26,608,000	2,954,000	7,468,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	18,427,000	293,854,000	10,395,000	173,182,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	332,367,000	490,247,000	521,000	160,090,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	332,367,000	490,247,000	521,000	160,090,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	(635,000)	(162,836,000)	(14,000)	(4,167,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(635,000)	(162,836,000)	(14,000)	(4,167,000)

[800500] Notas - Lista de notas**Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]**

En virtud de que los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34: "Información Financiera a Fechas Intermedias", la Compañía presenta las notas a sus estados financieros en la sección "[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34]" del presente reporte.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

La deuda y pasivos bancarios de la Compañía, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
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	\$ 203,720
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.	159,957	214,804
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	8,987,245
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	5,383,435
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en abril de 2016. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	2,697,703
Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.	-	1,992,759
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
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.	-	387,014
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	-	1,153,540
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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2016

Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	-	704,086
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	398,221
Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	206,122
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).	-	139,389
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	99,671
Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013.	-	107,478
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	109,664
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.	-	7,006
Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	-	1,028,842
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.	-	862,635
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.	-	185,110
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.	-	170,972
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.	-	131,907
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.	-	630,824
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.	-	449,281
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.	-	312,300
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.	-	130,796
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.	-	176,289
	\$	363,677
	\$	29,333,767

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,080,105 al 31 de diciembre de 2015).

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contraída por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a 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:

Deuda	Deudor	Aval
• Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 159,957.	(2),(3),(4)	(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.	

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

a) Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	-	\$ 115,544
Capitalización de pasivos	38,081,366	15,940,651	36,470,836
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC	697,069	-	661,887
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
Saldo al 30 de septiembre de 2016	154,902,803	83,318,155	\$ 38,541,150

b) Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró 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, 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) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió lo siguiente:
- i. Llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, libres de pago, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes.
- d) Durante el segundo y tercer trimestre del año, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la empresa, iniciando el proceso para adquirir acciones de la Compañía, el cual concluyó durante el mes de octubre de 2016, logrando adquirir un total de 3,548,756 acciones, las cuales les fueron vendidas al mismo precio que a los nuevos inversionistas. Al 30 de septiembre de 2016, la participación accionaria de los empleados que adquirieron acciones de la empresa equivale al 2% del total del capital contable a esa fecha.
- e) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.
- f) Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba 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. Al 30 de septiembre de 2016, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 2,854,336.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

	Al 30 de septiembre de de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	13,500	13,500
	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.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas
[bloque de texto]

Las políticas contables se encuentran desarrolladas en la sección 813000 del presente reporte, de conformidad con la NIC 34.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas
[bloque de texto]

Las políticas contables se encuentran desarrolladas en la sección 813000 del presente reporte, de conformidad con la NIC 34.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(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, sus actividades incluyen la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la prestación de 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 (SOFOL) 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 condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 19 de octubre 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.

2. Eventos significativos

El 28 de diciembre de 2015 los accionistas de la Compañía celebraron Asamblea General Ordinaria Anual en la cual decretaron aumentar

el capital social en su parte variable, estableciendo un periodo de quince días para que los accionistas ejercieran su derecho de suscripción y pago de las acciones representativas del aumento. El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando \$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 pagando \$ 25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecen en custodia son: (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, las cuales serán destinadas a los fines acordados por la Asamblea de Accionistas.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía, por lo que, a partir de esa fecha cesaron las funciones de los órganos del Concurso, las cuales consistían en apoyar las decisiones del juzgado. La sentencia establece la forma, términos y condiciones conforme a las cuales se pagaran los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, existen al día de hoy diversas apelaciones interpuestas por personas en contra de las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, por diferencias en los reconocimientos de sus créditos, mismas que actualmente se encuentran en trámite ante el décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. De igual forma, en contra de las sentencias de Aprobación de los Convenios Concurales, existen sendas impugnaciones interpuestas por acreedores reconocidos de la Compañía, que están siendo igualmente tramitadas ante el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. La Compañía ha atendido cada una de estas impugnaciones con argumentos sólidos, a juicio de sus abogados.

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,770 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio, con lo cual concluyó su reestructura. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Con dicha aportación de capital surten plenos efectos el convenio concursal de la Compañía aprobado mediante sentencia dictada el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito de Mexicali, Baja California, y en virtud de lo cual procede la capitalización de la totalidad de los créditos a cargo de la Compañía reconocidos en el concurso mercantil.

Con fecha 21 de junio de 2016, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la designación de un nuevo Consejo de Administración integrado por nueve miembros de los cuales cinco son consejeros independientes. Asimismo, el Consejo de Administración designó a un nuevo Comité de Auditoría y Practicas Societarias.

El 21 de junio de 2016, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha (ver Nota 15).

El 28 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía designó a un nuevo Director General, Director de Administración y Finanzas, Director de Relación con Inversionistas y fueron ratificados los ejecutivos que ocupan la Dirección de Operaciones, Dirección de Planeación, Dirección de Capital Humano y Dirección Legal.

El 29 de junio de 2016, concluyó la capitalización de la Compañía en virtud de que recibió aportaciones adicionales a esa fecha por \$380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendieron a \$ 1,266,770. Las aportaciones fueron realizadas por un total de 34 inversionistas, incluyendo a 14 directivos de la Compañía.

El 23 de septiembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a HSBC terrenos, que esta institución financiera valió en \$ 424,442 y con los cuales se canceló la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 1,086,369. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal.

Al 30 de septiembre de 2016, Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos entre ambas partes según los acuerdos de reconocimiento de adeudo celebrados en octubre de 2014. Estos acuerdos de reconocimiento de adeudo establecían que una vez reconocidas y pagadas las deudas que la Compañía tenía con PREI, las cuales derivaban de obligaciones contraídas en años anteriores, la contraparte liberaría a URBI de cualquier obligación futura y le serían transferidos una serie de terrenos comprometidos en los acuerdos que originalmente ambas partes celebraron, y que Urbi incumplió debido a sus problemas de liquidez y al proceso de reestructura financiera en el cual entro. Los terrenos que fueron transmitidos a la Compañía están ubicados en Guadalajara, Jalisco; Ciudad de México; Los Cabos, Baja California Sur; Hermosillo, Sonora; Monterrey, Nuevo Leon y Tijuana, Baja California. El efecto del reconocimiento de estos terrenos en la situación financiera de la Compañía implicó un incremento del valor del inventario en \$ 1,408,609, distribuido en 774 hectáreas.

Con la intención de incentivar su Plan de Negocios, durante el tercer trimestre la Compañía realizó inversiones que implicaron la adquisición de terrenos y viviendas en proceso y terminadas. Estas inversiones involucraron la adquisición de 79 viviendas de interés social en la ciudad de los Mochis, Sinaloa por un importe de \$ 17,436. De igual forma se realizó un compromiso con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México por un total de \$ 115,000 para la compra de 98 viviendas ubicadas en Benito Juárez, Nuevo León, 173 viviendas localizadas en Tijuana, Baja California y 73 lotes ubicados en Tecámac, Estado de México. Al 31 de agosto se realizó el pago de \$35,000 correspondientes exclusivamente a los terrenos ubicados en Tecámac, Estado de México.

Durante el trimestre la Compañía pago la totalidad de las retenciones de Impuestos de Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre la Renta, por un total de \$ 25,152, que estaban pendientes de pago desde que la Compañía entro en proceso de reestructura.

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados condensados

3.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2015.

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

3.2 Negocio en marcha

Antecedentes

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

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

En los últimos años, la Compañía logro administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron 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) fomento la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió 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 es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción e (iv) impulso el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Estos 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, 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que ocurrieron en la industria de la vivienda como consecuencia de lo indicando en el párrafo anterior.

Reestructura

La situación económica de la industria y en particular de la Compañía creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrían las viviendas construidas por la Compañía y sobre todo la habilidad que tendría 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 fue 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.

Concurso Mercantil y Plan de Negocios

La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera de la Compañía se realizaría 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 o 60 meses. 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 la venta de viviendas durante el periodo cubierto por el plan, estimando ventas de aproximadamente 4,600 unidades al arranque del Plan hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 16,000 unidades.

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

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía.

Capitalización y Negocio en Marcha

Durante el mes de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$ 1,266,770 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio.

Con base en el análisis de la capitalización realizada por sus nuevos accionistas y de su Plan de Negocio futuro, 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, concluyendo que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados 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 esta.

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 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.

Al 30 de septiembre de 2016, no existieron cambios en las subsidiarias de la Compañía, respecto de aquellas reveladas al 31 de diciembre de 2015.

3.4 Moneda de reporte

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

3.5 Estados consolidados condensados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado condensado de resultados integrales, el cual se preparó en base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria, se han incluido renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad (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 condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2016 o con posterioridad a esta fecha. 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.

A continuación se detallan las nuevas NIIF emitidas y el periodo a partir del cual son de aplicación obligatoria:

Las NIIF o modificaciones a estas con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 (cuya aplicación anticipada es permitida) son las siguientes:

- 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
- Emisión de la NIIF 16, *Arrendamientos*
- Modificaciones a las NIIF - *Mejoras a las NIIF – Ciclo 2012-2014*

NIIF 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*

A continuación se presenta el análisis de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes:

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.

Modificaciones a la 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.

Emisión de la NIIF 16, Arrendamientos

Esta Norma de Información Financiera entrara en vigor a partir del 1º de enero de 2019, permitiendo su aplicación anticipada. Deja sin efectos a la *NIC 17 Arrendamientos*, *CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un arrendamiento*, *SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos* y *SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La *NIIF 16 Arrendamientos*, establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a doce meses, a menos que el activo subyacente, sea de bajo valor. La *NIIF 16* mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la *NIC 17 Arrendamientos*. Por consiguiente, un arrendador continuara clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizara esos dos tipos de arrendamientos de forma diferente.

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 período 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 período 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 procedentes 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.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados condensados. 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 consideran 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 condensados. 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 condensados 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 condensados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Servicios de construcción. Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a: la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
- Inventarios.

- a)Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante 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.
- 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 9).
 - Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 16 h).
 - Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
 - Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de

larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por 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.

- 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 consolidados condensados, 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 condensados 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 14.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor discusión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2016, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los

próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Efectivo	\$ 2,259	\$ 4,134
Equivalentes de efectivo	442,434	1,984
	<u>444,693</u>	<u>6,118</u>
Efectivo restringido	(2,965)	(2,918)
	<u>\$ 441,728</u>	<u>\$ 3,200</u>

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el efectivo restringido por \$ 2,965 y \$ 2,918, respectivamente, se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Cientes corporativos	\$ 1,531,392	\$ 4,958,588
Otros clientes	373,590	468,507
	<u>1,904,982</u>	<u>5,427,095</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,647,110)	(4,932,119)
	<u>257,872</u>	<u>494,976</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	(215,537)	-
	<u>\$ 42,335</u>	<u>\$ 494,976</u>

El rubro de otros clientes incluye 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 el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, son como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	\$ 4,932,119	\$ 4,722,504
Incremento con cargo a gastos	471,852	861,842
Aplicaciones y cancelaciones de la estimación	(3,756,861)	(652,227)
Saldo final	<u>\$ 1,647,110</u>	<u>\$ 4,932,119</u>

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 4,204,430	
Obras en proceso	1,326,497	\$ 3,763,574
Materiales para construcción	140	86
Casas modelo	20,335	20,720
	5,551,402	4,620,787
Inventario para desarrollos a largo plazo	(4,536,694)	(3,266,476)
	\$ 1,014,708	\$ 1,354,311

b) Al 31 de diciembre de 2015 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 ellos era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 no fue necesario reconocer algún deterioro, sin embargo, al 31 de diciembre de 2015 la Compañía reconoció deterioro de sus inventarios por un monto de \$ 1,632,190.

c) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en las Notas 10, 11 y 12. Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el valor contable de las garantías constituidas para dicho fin era de \$ 529,628 y \$ 1,064,194, respectivamente; de los cuales \$ 414,361 y \$ 948,926 se clasifican como inventario circulante, respectivamente.

9. Propiedades, planta y equipo

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

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Terrenos y edificios	\$ 95,850	\$ 95,850
Maquinaria y equipo	1,047,964	1,048,560
Equipo de cómputo	405,284	405,254
	1,549,098	1,549,664
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,057,436)	(1,048,722)
Deterioro	(455,390)	(455,497)
	\$ 36,272	\$ 45,445

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue de \$ 9,279 y \$ 35,773, respectivamente.

c) Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las propiedades, planta y equipo incluyen los siguientes activos bajo contratos de arrendamiento financiero:

Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
--	---------------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2016

Activos en arrendamiento financiero	\$	1,089,047	\$	1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento	(428,466)	(428,466)
Depreciación acumulada	(660,581)	(659,885)
	\$	-	\$	696

10. Deuda y pasivos bancarios

La deuda y pasivos bancarios de la Compañía, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
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	\$ 203,720
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.	159,957	214,804
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 la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	8,987,245
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 la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	5,383,435
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 la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	-	2,697,703
Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de	-	1,992,759

2014.

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
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.	-	387,014
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	-	1,153,540
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
Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	-	704,086
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	398,221
Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	206,122
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).	-	139,389
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	99,671
Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013.	-	107,478

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2016

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	-	109,664
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.	-	7,006
Deuda con Santander derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD.	-	1,028,842
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.	-	862,635
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.	-	185,110
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.	-	170,972
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.	-	131,907
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.	-	630,824
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	-	449,281

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2016

del Fideicomiso F/015, denominada en pesos, con vencimiento en noviembre de 2014.

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.

- 312,300

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.

- 130,796

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.

- 176,289

\$ 363,677	\$ 29,333,767
-------------------	----------------------

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,080,105 al 31 de diciembre de 2015).

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contraída por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a 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:

Deuda	Deudor	Aval
–Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 159,957.	(2),(3),(4)	(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.
 (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

- (11) Fideicomiso AAA Urbi
 (12) Desarrolladora Armmmed Norte, S.A. de C.V.

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

11. Arrendamientos financieros

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía posee contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo cuyos períodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento financiero se muestran a continuación:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
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	\$ 96,925
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
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
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
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
	\$ 96,925	\$ 809,913

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

Avales

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

continuación:

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

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

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

12. Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Proveedores de tierra (1)	\$ -	\$ 787,159
Proveedores para la construcción	13,478	769,223
Programas de cadenas productivas (2)	-	2,415,923
Líneas de crédito (3)	152,649	431,047
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 12c)	3,103,080	7,871,510
	\$ 3,269,207	
		\$ 12,274,862

(1) Este pasivo representaba las cuentas por pagar a proveedores de tierra por la adquisición de reservas territoriales que se encontraban en desarrollo o que formaban parte de terrenos para futuros desarrollos. Estas cuentas por pagar poseían vencimientos anuales consecutivos que llegaban hasta el año 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 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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) Avals

La Compañía ha otorgado avals 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 Líneas de Crédito para adquisición de equipo de cómputo y software, mismos que se muestran a continuación:

Acreeedor	Deudor	Aval
-Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 152,649.	(2),(3),(4),(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.	

c) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Provisión de partidas fiscales inciertas	\$ 250,388	\$ 246,755
Provisión de contingencias legales	614,640	786,503
Provisión de honorarios	690,997	1,078,621
Provisión de arrendamiento financiero	135,096	-
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	75,025	1,166,746
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	717,232	562,018
Otras provisiones	-	37,619
Provisión de garantías	84,609	88,898
Acreedores diversos	173,720	774,951
Fideicomiso Maestro F/355	-	700,707

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2016

Fideicomiso Maestro F/356	-	807,812
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365	-	350,374
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades Empresariales "Irradius I"	-	274,240
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	-	225,007
Beneficios a empleados	136,386	159,213
Otros acreedores diversos	224,987	612,046
	\$ 3,103,080	
		\$ 7,871,510

13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 478	\$ 474
Contribuciones de seguridad social	88,655	69,564
Otros impuestos federales y estatales	28,736	43,400
	\$ 117,869	\$ 113,438

14. Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas 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. 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.

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 a menos que no exista evidencia suficiente que indique que la empresa tiene una obligación presente que implique una salida de recursos. Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el monto de las provisiones de contingencias mercantiles, laborales, civiles y de nulidad ascienden a \$ 614,640 y \$ 786,503, respectivamente.

A partir de marzo de 2013, la compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas en su momento antes de la entrada al procedimiento concursal, y continuaron siendo atendidas con posterioridad a la entrada en el mismo, bajo la supervisión del Conciliador de manera paralela con el procedimiento de concurso mercantil, destacando que la gran mayoría de los acreedores que iniciaron en su momento dichas contingencias legales, ya han sido pagados en términos del convenio

concurzal.

15. Capital contable

a) Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	-	\$ 115,544
Capitalización de pasivos	38,081,366	15,940,651	36,470,836
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC	697,069	-	661,887
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
Saldo al 30 de septiembre de 2016	154,902,803	83,318,155	\$ 38,541,150

b) Con fecha 28 de diciembre de 2015, se celebró 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, 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) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió lo siguiente:

i. Llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, libres de pago, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes.

d) Durante el segundo y tercer trimestre del año, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la empresa, iniciando el proceso para adquirir acciones de la Compañía, el cual concluyó durante el mes de octubre de 2016, logrando adquirir un total de 3,548,756 acciones, las cuales les fueron vendidas al mismo precio que a los nuevos inversionistas. Al 30 de septiembre de 2016, la participación accionaria de los empleados que adquirieron acciones de la empresa equivale al 2% del total del capital contable a esa fecha.

e) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

f) Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba 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. Al 30 de septiembre de 2016, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 2,854,336.

16. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, son sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las subsidiarias, quienes presentan por separado su declaración de impuestos.

b) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,150,389	\$ 6,209,420
Estimación para cuentas de cobro dudoso	494,133	1,479,636
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	1,186	1,186
	<u>6,645,708</u>	<u>7,690,242</u>
	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,418,765)	(1,213,772)
Pagos anticipados	-	(1,100)
Propiedades, planta y equipo	-	(209)
	<u>(1,418,765)</u>	<u>(1,215,081)</u>
Estimación para impuestos a la utilidad	(5,327,551)	(6,576,404)

diferidos activos			
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$	(100,608)	\$ (101,243)

c) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Saldo al inicio del periodo	\$ 101,243	\$ 638,090
Reconocido en resultados	(635)	(536,389)
Reconocido en otras partidas de resultado integral	-	(458)
Saldo al final del periodo	\$ 100,608	\$ 101,243

d) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 30 de septiembre de 2015, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Al 30 de septiembre de 2015
Causado	\$ -	\$ 8,396	\$ -
Diferido	(635)	(536,389)	(162,836)
Provisión de partidas fiscales inciertas	-	(972,441)	-
Total impuestos a la utilidad	\$ (635)	\$ (1,500,434)	\$ (162,836)

e) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30%.

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

f) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, en términos generales, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía en los últimos cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2011 están sujetos a posibles revisiones.

g) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al 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 gastos relacionados a operaciones realizadas por la Compañía en años anteriores. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 228,677 y fueron reconocidas como parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida.

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

Año	Saldo inicial	Cargo al impuesto del año	Recargos y accesorios reconocidos en otros gastos	Saldo final
2016	\$ 246,755	\$ -	\$ 3,633	\$ 250,388
2015	\$ 241,607	\$ -	\$ 5,148	\$ 246,755

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, dada la resolución a favor de la Compañía, al 31 de diciembre de 2015 fue liberada la reserva asociada a este litigio que ascendía a \$ 1,880,094.

A continuación se muestran los saldos de la provisión que fueron liberados y su efecto en las diversas partidas de los estados financieros donde fue reconocida originalmente:

	Disminución de		
	Impuesto a la utilidad, por el costo original reconocido	Recargos y accesorios reconocidos en otros gastos	Pasivo por provisión
Provisión de posturas fiscales inciertas	\$ 972,441	\$ 907,653	\$ 1,880,094

17. Costo de ventas

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2016 y 2015, la partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	2016	2015
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 79,963	\$ 44,844
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	1,419	6,720
	\$ 81,382	\$ 51,564

18. Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2016	2015
Estimación para cuentas de cobro dudoso	\$ 471,852	\$ 235,974
Sueldos y salarios	266,922	231,669
Honorarios a asesores	219,167	34,918
Provisiones de arrendamiento y obra por realizar	222,050	7,806
Provisión de contingencias legales	69,355	14,292
Otros gastos	174,178	165,868
	\$ 1,423,524	\$ 690,527

19. Otros ingresos (gastos)

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

Al 30 de septiembre de

	2016	2015
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 1,853,743	\$ -
Beneficio por incorporación de tierras	1,185,822	-
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	541	(9,231)
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	(3,633)	(127,084)
Otros ingresos (gastos), netos	12,045	81,379
	<u>\$ 3,048,518</u>	<u>\$ (54,936)</u>

20. 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 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

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 construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21:

Al 30 de septiembre de 2016							
	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	130	33	2				
Precio promedio de venta	\$ 303	\$ 448	\$ 1,000				
Ventas	\$ 39,428	\$ 14,779	\$ 2,000	\$ 40,709	\$ 26,758	\$ 98,133	\$ 221,807
Utilidad bruta	23,613	6,241	1,097	14,612	11,654	84,627	141,844
Depreciación	1,649	618	84	1,703	1,120	4,105	9,279
Utilidad de operación	417,134	153,751	21,059	420,918	278,721	1,064,080	2,355,663
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 construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	72	25	19				
Precio promedio de venta	\$ 270	\$ 522	\$ 1,063				
Ventas	\$ 19,406	\$ 13,044	\$ 20,201	\$ 124,791	\$ 38,490	\$ 141,421	\$ 357,353
Utilidad bruta	6,144	7,798	9,083	49,374	25,773	94,696	192,868
Depreciación	1,943	1,306	2,022	12,492	3,853	14,157	35,773
(Pérdida) utilidad de operación	(843)	3,102	1,810	4,446	11,915	43,780	64,210
Al 30 de septiembre de 2015							
	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	64	25	18				
Precio promedio de venta	\$ 264	\$ 522	\$ 1,050				
Ventas	\$ 16,893	\$ 13,044	\$ 18,898	\$ 74,548	\$ -	\$ -	\$ 123,383
Utilidad bruta	4,526	8,705	9,808	55,500	-	-	78,539
Depreciación	3,236	2,499	3,620	14,281	-	-	23,636
Pérdida de operación	(48,865)	(37,731)	(54,663)	(215,630)	-	-	(356,889)

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21, 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.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

	Al 30 de septiembre de	
	2016	2015
Utilidad (pérdida) de operación según nota de segmentos	\$ 2,355,663	\$ (356,889)
Partidas excepcionales:		
Costo de ventas	(1,419)	(6,720)
Gastos generales y de administración	(588,825)	(310,035)
	\$ 1,765,419	\$ (673,644)
Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados		

21. Partidas excepcionales

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

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 30 de septiembre de	
	2016	2015
Costo de ventas:		
	\$	\$ -
Deterioro del valor de inventarios (i)	1,419	
Disposición de inversiones en proyectos futuros (ii)	-	6,720
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (iii)	254,231	235,974
Liquidaciones	75,780	24,851
Honorarios	189,459	34,918
Contingencias legales	69,355	14,292

(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 resultó ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) La crisis del sector vivienda provocó que la empresa cancelara de forma permanente inversiones en futuros desarrollos y proyectos que había realizado en periodos anteriores, que de acuerdo a los nuevos presupuestos de operación y venta no era factible continuar con su prospectación.

(iii) Durante el periodo la Compañía reconoció una cuenta por cobrar asociada con operaciones del concurso mercantil, la cual está siendo reservada al 100% debido a las condiciones que tienen que cumplirse a fin de poder realizar dicho saldo.

22. Eventos subsecuentes

El 11 de octubre de 2016, la Compañía dio a conocer la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/105929/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016 de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de la Compañía así como del levantamiento de la suspensión de la cotización de sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el cual tuvo efecto a partir del 19 de octubre de 2016.

Las 22 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos significativos

El 28 de diciembre de 2015 los accionistas de la Compañía celebraron Asamblea General Ordinaria Anual en la cual decretaron aumentar el capital social en su parte variable, estableciendo un periodo de quince días para que los accionistas ejercieran su derecho de suscripción y pago de las acciones representativas del aumento. El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando \$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 pagando \$ 25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecen en custodia son: (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, las cuales serán destinadas a los fines acordados por la Asamblea de Accionistas.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía, por lo que, a partir de esa fecha cesaron las funciones de los órganos del Concurso, las cuales consistían en apoyar las decisiones del juzgado. La sentencia establece la forma, términos y condiciones conforme a las cuales se pagaran los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, existen al día de hoy diversas apelaciones interpuestas por personas en contra de las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, por diferencias en los reconocimientos de sus créditos, mismas que actualmente se encuentran en trámite ante el décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. De igual forma, en contra de las sentencias de Aprobación de los Convenios Concurales, existen sendas impugnaciones interpuestas por acreedores reconocidos de la Compañía, que están siendo igualmente tramitadas ante el Décimo Tribunal Unitario del Décimo Quinto Circuito. La Compañía ha atendido cada una de estas impugnaciones con argumentos sólidos, a juicio de sus abogados.

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,770 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio, con lo cual concluyó su reestructura. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Con dicha aportación de capital surten plenos efectos el convenio concursal de la Compañía aprobado mediante sentencia dictada el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito de Mexicali, Baja California, y en virtud de lo cual procede la capitalización de la totalidad de los créditos a cargo de la Compañía reconocidos en el concurso mercantil.

Con fecha 21 de junio de 2016, en Asamblea General Ordinaria de Accionistas se aprobó la designación de un nuevo Consejo de Administración integrado por nueve miembros de los cuales cinco son consejeros independientes. Asimismo, el Consejo de Administración designó a un nuevo Comité de Auditoría y Practicas Societarias.

El 21 de junio de 2016, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha (ver Nota 15).

El 28 de junio de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía designó a un nuevo Director General, Director de Administración y Finanzas, Director de Relación con Inversionistas y fueron ratificados los ejecutivos que ocupan la Dirección de Operaciones, Dirección de Planeación, Dirección de Capital Humano y Dirección Legal.

El 29 de junio de 2016, concluyó la capitalización de la Compañía en virtud de que recibió aportaciones adicionales a esa fecha por \$380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendieron a \$ 1,266,770. Las aportaciones fueron realizadas por un total de 34 inversionistas, incluyendo a 14 directivos de la Compañía.

El 23 de septiembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de "Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago" con HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y

mediante el cual, la Compañía transfirió a HSBC terrenos, que esta institución financiera valió en \$ 424,442 y con los cuales se canceló la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 1,086,369. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal.

Al 30 de septiembre de 2016, Prudential Real Estate Investors, S. de R.L. de C.V. (PREI) concluyó la entrega de los terrenos comprometidos entre ambas partes según los acuerdos de reconocimiento de adeudo celebrados en octubre de 2014. Estos acuerdos de reconocimiento de adeudo establecían que una vez reconocidas y pagadas las deudas que la Compañía tenía con PREI, las cuales derivaban de obligaciones contraídas en años anteriores, la contraparte liberaría a URBI de cualquier obligación futura y le serían transferidos una serie de terrenos comprometidos en los acuerdos que originalmente ambas partes celebraron, y que Urbi incumplió debido a sus problemas de liquidez y al proceso de reestructura financiera en el cual entro. Los terrenos que fueron transmitidos a la Compañía están ubicados en Guadalajara, Jalisco; Ciudad de México; Los Cabos, Baja California Sur; Hermosillo, Sonora; Monterrey, Nuevo Leon y Tijuana, Baja California. El efecto del reconocimiento de estos terrenos en la situación financiera de la Compañía implicó un incremento del valor del inventario en \$ 1,408,609, distribuido en 774 hectáreas.

Con la intención de incentivar su Plan de Negocios, durante el tercer trimestre la Compañía realizó inversiones que implicaron la adquisición de terrenos y viviendas en proceso y terminadas. Estas inversiones involucraron la adquisición de 79 viviendas de interés social en la ciudad de los Mochis, Sinaloa por un importe de \$ 17,436. De igual forma se realizó un compromiso con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México por un total de \$ 115,000 para la compra de 98 viviendas ubicadas en Benito Juárez, Nuevo León, 173 viviendas localizadas en Tijuana, Baja California y 73 lotes ubicados en Tecámac, Estado de México. Al 31 de agosto se realizó el pago de \$35,000 correspondientes exclusivamente a los terrenos ubicados en Tecámac, Estado de México.

Durante el trimestre la Compañía pago la totalidad de las retenciones de Impuestos de Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre la Renta, por un total de \$ 25,152, que estaban pendientes de pago desde que la Compañía entro en proceso de reestructura.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2016 o con posterioridad a esta fecha. 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.

A continuación se detallan las nuevas NIIF emitidas y el periodo a partir del cual son de aplicación obligatoria:

Las NIIF o modificaciones a estas con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 (cuya aplicación anticipada es permitida) son las siguientes:

- 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
- Emisión de la NIIF 16, *Arrendamientos*
- Modificaciones a las NIIF - *Mejoras a las NIIF – Ciclo 2012-2014*

NIIF 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*

A continuación se presenta el análisis de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes:

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.

Modificaciones a la 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.

Emisión de la NIIF 16, Arrendamientos

Esta Norma de Información Financiera entrara en vigor a partir del 1° de enero de 2019, permitiendo su aplicación anticipada. Deja sin efectos a la NIC 17 *Arrendamientos*, CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo contiene un arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos-Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. La NIIF 16 *Arrendamientos*, establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos, requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a doce meses, a menos que el activo subyacente, sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 *Arrendamientos*. Por consiguiente, un arrendador continuara clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizara esos dos tipos de arrendamientos de forma diferente.

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 período 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 período 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 procedentes 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 reemplazarán 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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

El 11 de octubre de 2016, la Compañía dio a conocer la aprobación por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) mediante oficio número 153/105929/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016 de la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores, de las acciones representativas del capital social de la Compañía así como del levantamiento de la suspensión de la cotización de sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el cual tuvo efecto a partir del 19 de octubre de 2016.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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