

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	18
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto .....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior .....	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados.....	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses .....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto .....	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables .....	143
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	187

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

?

#### Informe del Director al IV Trimestre de 2016

(Todas las cifras están expresadas en pesos mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa).

#### Notas de la Dirección General

Período del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2016.

Al cierre de 2016, La Empresa logró ingresos acumulados de \$399.6 millones, con lo que superó en 14.2% su meta prevista de \$350 millones. Los ingresos del cuarto trimestre fueron de \$177.8 millones de pesos, 72.5% más que en el tercer trimestre de 2016. Esto ingresos son netos de la participación correspondiente a los aliados y socios inmobiliarios.

Considerando la cobranza total, incluyendo la participación de los aliados y socios inmobiliarios las ventas totales del Sistema Urbi acumularon \$845.1 millones, provenientes de la venta de 928 viviendas por un monto total de \$488.0 millones y de \$357.1 millones de la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Vale mencionar que los ingresos de la Compañía aumentaron de forma consistente trimestre a trimestre a lo largo del año; pasó de \$36.6 millones en el 1er. trimestre a \$177.8 millones en el 4to. período de 2016, lo cual es reflejo de nuestra estrategia de enfocar los esfuerzos de promoción y venta de vivienda en proyectos propios, mismos que le permiten generar mayores márgenes y flujo de efectivo. Adicionalmente, Urbi incrementó en un 20% el precio promedio de la vivienda de proyectos propios, pasando de \$373 mil en el primer trimestre a \$450 mil en último trimestre del año. De esta manera, en el cuarto trimestre el 82% de los ingresos de vivienda provino de proyectos propios, mientras que en el primer trimestre del año fueron sólo el 10%.

Al 31 de diciembre de 2016, Urbi tiene un balance sólido. A esa fecha, la Compañía tenía la deuda financiera más baja de la industria entre las empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), misma que ascendió a \$349.7 millones, conformada principalmente por créditos puente. Cabe mencionar que este nivel de deuda fue menor al inicialmente previsto en su Proforma: \$373 millones, con lo cual el indicador de Deuda/Capital fue de 0.11%. Esto le brinda una ventaja a la Compañía para ir en busca de créditos puente para los proyectos. Por otra parte, no se tiene en el corto plazo el pago de pasivos financieros ni exposición financiera en dólares.

Como parte de los acuerdos concursales, concluimos la dación en pago a GE con lo que disminuyó la deuda financiera en \$96.9 millones. Reactivamos y liberamos vivienda de 2 créditos puente con Santander, en Ensenada y Ciudad Juárez, con lo cual

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

amortizamos \$11.9 millones de principal. Asimismo, hemos reestructurado 2 créditos adicionales con esta misma institución, mismos que esperamos reactivar durante el primer trimestre del 2017. Con esto, hemos concluido prácticamente todos nuestros compromisos relacionados con pasivos financieros derivados del proceso de concurso mercantil.

Durante el cuarto trimestre, obtuvimos una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en 11 proyectos distribuidos a lo largo de 10 ciudades del país, misma que hemos comenzado a ejercer al término del año.

Con lo anterior, al 31 de diciembre, Urbi contaba en caja con \$257.2 millones que, sumado a nuestro inventario de corto plazo, cuyo valor a esa misma fecha ascendió a \$1,082.0 millones, nos da una proporción de 3.8 a 1 respecto de nuestra deuda financiera.

Al cierre del año la Compañía contaba con \$5,384.3 millones de inventario, incluida su reserva de largo plazo. Durante el trimestre, Urbi fortaleció su balance a través de readquirir terrenos y viviendas en proceso y terminadas que fueron entregadas a instituciones financieras en el proceso de reestructura. La operación involucró activos con avance significativo de obra en los Municipios de Juárez, Nuevo León (74 unidades) y Tijuana, Baja California (98 unidades), así como 73 lotes para el desarrollo de 924 viviendas ubicados en Tecámac, Edo. de México. Estas acciones le permiten tener un mejor portafolio debido a sus altos márgenes y revolvencia además que la inversión requerida para desplazar estas viviendas es mínima.

Finalmente, Urbi incrementó consistentemente la participación de ingresos de Línea A, y cerró el año con el 52% de éstos provenientes de dicha línea mientras que, para el año 2017, se estima que dicha participación será de alrededor de 80%. Actualmente tenemos operación en 16 de 19 plazas que considera el PDN 2017-2021 y en el último trimestre iniciamos operaciones en Ensenada, Querétaro y Toluca.

2016 fue un año en el que la Empresa sentó las bases que le permitirán cumplir las metas establecidas en su plan de negocio 2017-2021 (PDN). Para 2017, Urbi se propone un objetivo de ingresos por alrededor de \$1,300 millones, incluidos \$220 millones de la venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Esto lo conseguiremos manteniendo nuestra estrategia de crecimiento gradual y ordenado, privilegiando la generación de flujo de efectivo y no el volumen de vivienda. Tendremos dos plazas más con operaciones y continuaremos con el incremento de la proporción de ingresos provenientes de desarrollos propios. La mezcla de ingresos se buscará en 75% de proyectos Urbi y 25% de proyectos de aliados. Asimismo, la Empresa estará en la búsqueda de elevar la participación del segmento medio en sus ingresos, mismo que debe representar hasta el 50% del plan de negocio para el 2017. Finalmente, la prioridad será desplazar la venta de vivienda con alto porcentaje de avance de obra.

Lo anterior le permitirá a la Empresa, al cierre del 2017, lograr un margen Ebitda neutro; que marca una tendencia positiva con respecto a los \$319.8 millones negativos en 2016 y \$865.9 millones negativos en 2015, años en los que la empresa llevó a cabo su reestructura financiera.

2017 será un año desafiante pero también será un tiempo para capitalizar oportunidades. La industria de la vivienda mantiene fundamentales sólidos que hacen de ella uno de los motores que aportarán dinamismo a la economía mexicana.

Los programas de los principales originadores de crédito, Infonavit y Fovissste, buscarán mantener un ritmo de trabajo similar a 2016 y, además, ajustaron su programa de trabajo para atenuar la baja significativa que sufrió el presupuesto para el subsidio a la vivienda. Infonavit anunció para 2017 un aumento en el monto máximo de los créditos que otorga a sus derechohabientes, lo que significa un incremento en su capacidad de compra.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fovissste por su parte a partir de abril iniciará un esquema de puntaje entre sus afiliados que les permitirá ejercer su crédito sin depender de salir sorteados; la mayor originación de las hipotecas de este organismo es en el segmento de vivienda medio.

La banca mexicana también tiene planes de inversión en materia de financiamiento a la adquisición de vivienda y con una tendencia constante en los últimos tres años: en promedio más del 80% de los recursos que dedican para originar hipotecas se utiliza para la adquisición de vivienda media y vivienda residencial.

Lo anterior confirma la estrategia de la Compañía para impulsar una transición hacia segmentos de vivienda que aportan mayores márgenes.

No perdemos de vista que en los últimos meses se ha suscitado un continuo incremento en las tasas de referencia por parte del Banco de México, lo cual estimamos se refleje en un aumento en las tasas de interés hipotecarias. No obstante, se anticipa que dichas tasas seguirán en niveles accesibles ante el entorno de alta competencia que existe entre los bancos actualmente.

Los subsidios serán 32% menor en monto pero similar en número de beneficiarios, haciendo al mercado más competitivo, no obstante, las metas de nuestro plan de negocio 2017 son alcanzables.

Durante el cuarto trimestre Urbi cumplió 35 años de su fundación y es una empresa más compacta, sólida y flexible que antes. Hoy la Empresa ofrece viviendas de alta calidad a precios accesibles para familias mexicanas de bajos y medianos ingresos. Para lograr las metas establecidas para 2017 contamos con un Consejo de Administración y un equipo directivo renovados, un sólido balance financiero y un capital humano experimentado y motivado.

### Eventos relevantes del trimestre

1. El 19 de octubre de 2016 Urbi reactivó la cotización de sus acciones en la BMV. Ese mismo día la Empresa publicó un aviso para llevar a cabo la entrega de acciones de forma electrónica a aquellos acreedores que capitalizaron su deuda.

### 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](mailto:adalberto.ramirez@urbi.com)**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 dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

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 ininterrumpidas.

**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. Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
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 compacta, sólida y flexible.

## 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 31 de diciembre de 2016, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 603 personas, de los cuales 146 ocupaban posiciones en el área de producción, 244 en el área comercial y 213 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 Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo. Al 31 de diciembre de 2016, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$35.7 millones.

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 31 de diciembre de 2016, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,384.3 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 31 de diciembre de 2016, el valor contable de las garantías constituidas era de \$462.5 millones.

#### **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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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/perfil](http://www.urbi.com/ri/perfil) o en el sitio web de la Bolsa Mexicana de Valores: [www.bmv.com.mx](http://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., Fanosa, S.A. de C.V., General Paint, S.A. de C.V., Morteros y Premezclados Fermix, S.A. de C.V., Techos y Paredes, S.A. de CV., Comercializadora Acerlum, S.A. de C.V., Rugo, S.A. de C.V., Silletas y Espaciadores de México, S.A. de C.V., Leviton, S. de R.L. de C.V, Grupo Urea, FTP Accesorios Plásticos para la Construcción, S.A. de C.V y Termo Puertas Ajustables, S.A. de C.V.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

### Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales (Sistema Urbi) en el 2016 fueron de \$845.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$488.0 millones por la venta de 928 viviendas con un valor promedio de \$526 mil, y la Línea B generó \$357.1 millones por la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Lo anterior le significó a la Empresa ingresos totales acumulados en el año de \$399.6 millones.

*(Cifras en miles de pesos)*

Segmento	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo	Tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Porcentaje relativo
1. Venta de vivienda en proyectos propios	\$158,902	39.8%	\$102,695	57.8%
2. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512	21.4	\$44,803	25.2
3. Servicios de gestión	105,861	26.5	\$7,728	4.3
4. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	49,341	12.3	\$22,583	12.7
<b>Total</b>	<b>\$399,616</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$177,809</b>	<b>100.0%</b>

Durante el cuarto trimestre de 2016, la Compañía obtuvo ingresos provenientes de su línea A por \$125.3 millones y \$52.5 millones de su línea B, lo que significó un ingreso total en el trimestre de \$177.8 millones de pesos, 72.5% mayor a los ingresos del tercer trimestre, lo que pone de manifiesto el crecimiento sostenido que ha alcanzado la Empresa trimestre a trimestre.

En el acumulado del año, los ingresos totales superaron en 14.2% la meta inicialmente establecida, debido a un enfoque en vivienda que le genera mayores márgenes a la Empresa, esto es: i) en ingresos provenientes de la venta de vivienda en proyectos propios y ii) un mayor precio promedio de vivienda en proyectos propios.

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	2T16	3T16	4T16
Proyectos propios	\$746	\$8,094	\$47,367	\$102,695
Proyectos propiedad de terceros	7,029	10,397	9,332	22,583
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>\$7,775</b>	<b>\$18,491</b>	<b>\$56,699</b>	<b>\$125,278</b>

Proyectos Línea A - (%)	1T16	2T16	3T16	4T16
Proyectos propios	9.6%	43.8%	83.5%	82.0%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	56.2	16.5	18.0
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Precio promedio - Proyectos propios	1T16	2T16	3T16	4T16
	\$373	\$324	\$343	\$450

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VMB <sup>(2)</sup>	VMA <sup>(3)</sup>	Tierra <sup>(4)</sup>	Servicios <sup>(5)</sup>	Total
Ventas	45,040	23,680	33,975	44,803	30,311	<b>177,809</b>
Utilidad bruta	11,790	9,740	14,649	36,252	23,098	<b>95,529</b>
Depreciación	645	426	893	619	(1,010)	<b>1,573</b>
Utilidad de operación	<b>136,792</b>	<b>98,314</b>	<b>215,526</b>	<b>154,875</b>	<b>(270,689)</b>	<b>334,818</b>

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media baja en proyectos propios
3. Vivienda media alta y residencial en proyectos propios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 \$170.0 millones.

### Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016	Variación	
			Importe	%
Gastos generales y de administración	\$1,782,678	\$1,423,524	359,154	25%

Durante el cuarto trimestre, la Empresa reconoció beneficios a empleados y ciertas estimaciones como parte del gasto de administración y ventas por \$289.3 millones, y al mismo tiempo reconoció la liberación de provisiones contables por \$545.3 millones como parte de la revisión periódica que lleva a cabo sobre esta partida. Para mayor detalle véase las Notas 24 y 27 a los Estados Financieros.

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

Al cierre del 2016 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de la Compañía fue de \$319.8 millones negativos, en comparación con \$865.9 millones negativos en 2015. Al término del 2017 la Compañía estima cerrar con un margen UAFIDA neutro.

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.

### Costo integral de financiamiento

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses	Nueve meses	Variación	
	terminados el 31 de diciembre de 2016	terminados al 30 de septiembre de 2016	Importe	%
Gastos financieros	(\$334,825)	(\$332,367)	(\$2,458)	0.7%
Productos financieros	14,648	10,245	4,403	43.0%
Utilidad cambiaria	9,416	8,182	1,234	15.1%
<b>Costo integral de financiamiento</b>	<b>(\$310,761)</b>	<b>(\$313,940)</b>	<b>\$3,179</b>	<b>-1.0%</b>

En el cuarto trimestre, la Compañía obtuvo un resultado integral de financiamiento de \$3.2 millones, derivado principalmente del reconocimiento de intereses por la reactivación de créditos puente con Santander, lo cual fue compensado por productos financieros y resultado cambiario a favor. Debido a lo anterior, el resultado integral de financiamiento en el año fue un gasto por \$310.8 millones.

### Utilidad neta

La utilidad neta de \$1,618 millones incluye el efecto de otros ingresos netos por \$2,261 millones derivados principalmente de la liberación de provisiones, la incorporación de tierra y gastos excepcionales relacionados con el cierre de acuerdos derivados del concurso mercantil.

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

### Posición Financiera a Diciembre de 2016

De acuerdo con la información que se dio a conocer en el evento relevante del 28 de septiembre de 2016 distribuido a través de la BMV, la Empresa continúa con la tendencia para alcanzar los parámetros de activo, pasivo y capital proyectados.

	Balance Pro-Forma	Balance real 31-Dic-16
- Activos	\$6,500 a \$7,500	6,432
- Pasivos	3,000 a 3,500	3,315
- Capital	3,500 a 4,000	3,117

### Activos Totales

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2016, los activos totales de la Compañía disminuyeron \$374.1 millones (5%) en comparación con el trimestre anterior, tal como se explica a continuación.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantenía \$257.2 millones de efectivo y equivalentes de efectivo, una disminución de \$187.5 millones (42%) respecto al trimestre anterior debido principalmente a: i) las inversiones realizadas en obra y adquisición de inventarios los cuales se esperan realizar durante el 2017 y, ii) el gasto de operación, honorarios y otros gastos, los cuales fueron compensados parcialmente por los ingresos provenientes de su propia operación.

#### *Cuentas por cobrar a clientes*

El saldo de cuentas por cobrar a clientes fue de \$274.7 millones, un incremento de \$16.8 millones (7%) principalmente debido a su operación de venta de tierra para proyectos inmobiliarios y a los servicios de comercialización y construcción de vivienda.

#### *Inventarios*

Los inventarios finalizaron el año con un saldo de \$5,384.3 millones, una disminución de \$167.1 millones (3%) respecto del trimestre anterior, debido principalmente a: i) la dación en pago de terrenos a GE como parte de los acuerdos de la reestructura, con lo cual se liquidó el pasivo por \$248.7 millones con dicha institución y, ii) la adquisición de 98 viviendas en Monterrey y 74 viviendas en Tijuana con avance de obra significativo, por un costo de adquisición total de \$46.7 millones, así como 73 lotes para el desarrollo de 924 viviendas ubicados en Tecámac, Edo. de México, con lo cual mejoró su portafolio de proyectos al incorporar a su balance inventario con requerimientos mínimos de inversión, con alta revolvencia y márgenes operativos.

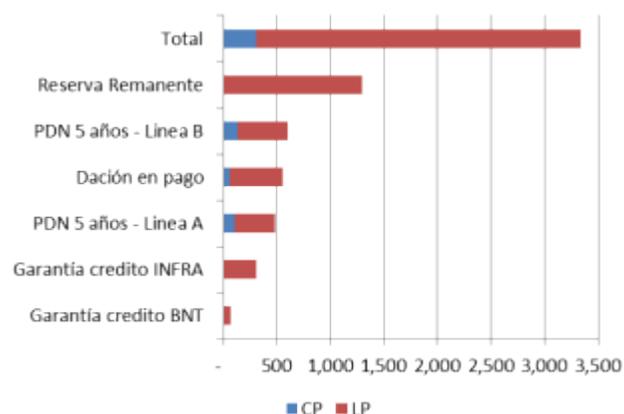
#### *Reserva territorial*

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,332 hectáreas (ha.), que en adición a la reserva de 2,300 ha. de sus socios inmobiliarios y clientes corporativos alcanza un total de 5,632 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, 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.

#### Clasificación de la reserva territorial propia (ha.):

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2016:

RESERVA TERRITORIAL		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1	0.04%
Chihuahua	8	0.25%
Ciudad Juárez	199	5.96%
Ciudad Obregón	18	0.54%
Cuautitlán	2	0.05%
Culiacán	4	0.13%
Ensenada	1	0.04%
Guadalajara	660	19.82%
Hermosillo	68	2.03%
Huehuetoca	23	0.68%
Los Cabos	61	1.82%
Los Mochis	1	0.02%
Mazatlán	26	0.80%
Mexicali	483	14.50%
Monterrey	57	1.72%
Puerto Peñasco	171	5.14%
Tecámac	13	0.38%
Tijuana	1,535	46.07%
<b>Total</b>	<b>3,332</b>	<b>100%</b>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, la Compañía ha otorgado 372 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos. Durante el cuarto trimestre, la Compañía efectuó la dación en pago de 586 ha. de tierra a GE, como parte de los acuerdos de la reestructura, para liquidar créditos que se tenían con esta entidad.

### **Pasivos Totales**

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$3,315.2 millones al 31 de diciembre de 2016, una disminución de \$636.6 millones (16%) respecto al tercer trimestre, según se explica a continuación.

#### *Pasivos financieros*

La Compañía cerró el 2016 con \$349.7 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Dicho nivel de deuda es el más bajo entre las empresas que cotizan en la BMV y terminó el 2016 por debajo del objetivo inicialmente previsto de \$373 millones, debido principalmente a: i) la dación en pago a GE según se explicó anteriormente, con lo cual se liquidó un pasivo por \$248.7 millones, incluyendo \$96.9 millones de arrendamiento financiero y \$151.8 millones de cuentas por pagar para la adquisición de software, ii) la reactivación y amortización de créditos puente con Santander por \$11.9 millones y, iii) la amortización de un crédito puente con Banorte por \$5.8 millones.

Asimismo, durante el cuarto trimestre la Compañía obtuvo una línea de crédito de hasta \$154 millones para la conclusión de infraestructura en 11 desarrollos en 10 ciudades del país, de los cuales al cierre del año se habían ejercido \$3.7 millones.

#### *Pasivos no financieros*

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,862.3 millones, importe que representa una disminución de \$528.4 millones (16%) en comparación con el trimestre anterior. Lo anterior se debió principalmente a: i) la dación en pago a GE descrita anteriormente y ii) la liberación de provisiones por \$543.3 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

Concepto	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de septiembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$13,663	\$13,478
Líneas de crédito	0	152,649
Acreedores diversos y gastos provisionad	2,722,493	3,103,080
Impuestos por pagar	122,683	117,869
Obligaciones laborales	3,416	3,572
<b>Total</b>	<b>\$2,862,255</b>	<b>\$3,390,648</b>

### Capital Contable

Al 31 de diciembre de 2016, el Capital Contable era de \$3,116.9 millones, un incremento de \$262.5 millones (9%). Lo anterior se debió principalmente a: i) la capitalización del pasivo remanente con GE que no fue cubierto con el pago en especie, por lo que fue capitalizado de acuerdo a lo establecido en los convenios de concurso mercantil y, ii) el resultado acumulado del ejercicio.

### 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).

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$1,005,514)	(\$819,795)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	609	9,580
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de Financiamiento	1,256,009	1,248,791
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$251,104</b>	<b>\$438,576</b>

### Flujo Libre de Efectivo

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, sino 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 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2016:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016	Nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$1,005,514)	(\$819,795)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	609	9,580
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>(\$1,004,905)</b>	<b>(\$810,215)</b>

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

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

---

URBI

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[ I I 0 0 0 0 ] Información general sobre estados financieros**

Clave de cotización:

URBI

Periodo cubierto por los estados financieros:

2016-01-01 al 2016-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:

2016-12-31

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:

4D

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]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Mazars Guadalajara, S. de R.L. de C.V.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Luis Roberto Martínez Morales

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]**

---

Sin salvedades

---

**Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]**

---

31 de marzo de 2017

---

**Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]**

---

27 de abril de 2017

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

El 19 de octubre de 2016 tuvo lugar el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones representativas del capital social de la Emisora en la Bolsa Mexicana de Valores. Debido a la reciente recotización de sus acciones, al 31 de diciembre de 2016 no existía ninguna institución financiera que diera Cobertura de Análisis a dichas acciones. La Empresa se encuentra en proceso de revisión para determinar las medidas a implementar para dar cumplimiento de acuerdo a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	257,222,000	6,118,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	158,578,000	569,852,000
Impuestos por recuperar	318,051,000	311,445,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	799,527,000	1,354,311,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,533,378,000	2,241,726,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>1,533,378,000</b>	<b>2,241,726,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,584,731,000	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	55,143,000	53,306,000
Propiedades, planta y equipo	35,695,000	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	7,613,000	6,458,000
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>4,898,719,000</b>	<b>3,371,685,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>6,432,097,000</b>	<b>5,613,411,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	644,660,000	8,402,339,000
Impuestos por pagar a corto plazo	477,000	474,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	346,021,000	30,143,680,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,213,702,000	3,985,487,000
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>2,213,702,000</b>	<b>3,985,487,000</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>3,204,860,000</b>	<b>42,531,980,000</b>
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>3,204,860,000</b>	<b>42,531,980,000</b>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	3,727,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,416,000	3,572,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,416,000	3,572,000
Pasivo por impuestos diferidos	103,233,000	101,243,000
Total de pasivos a Largo plazo	110,376,000	104,815,000
Total pasivos	3,315,236,000	42,636,795,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	38,636,652,000	115,544,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,421,194,000)	(42,039,882,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,319,000)	(2,768,000)
Total de la participación controladora	3,116,861,000	(37,023,384,000)
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,116,861,000	(37,023,384,000)
Total de capital contable y pasivos	6,432,097,000	5,613,411,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	399,616,000	357,353,000	177,809,000	233,970,000
Costo de ventas	163,662,000	1,796,676,000	82,280,000	1,745,112,000
Utilidad bruta	235,954,000	(1,439,323,000)	95,529,000	(1,511,142,000)
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	1,782,678,000	2,369,713,000	359,154,000	1,679,186,000
Otros ingresos	3,477,971,000	965,847,000	429,453,000	1,020,783,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,931,247,000	(2,843,189,000)	165,828,000	(2,169,545,000)
Ingresos financieros	24,064,000	377,433,000	5,637,000	83,579,000
Gastos financieros	334,825,000	970,372,000	2,458,000	480,125,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,620,486,000	(3,436,128,000)	169,007,000	(2,566,091,000)
Impuestos a la utilidad	1,798,000	(1,500,434,000)	2,433,000	(1,337,598,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,618,688,000	(1,935,694,000)	166,574,000	(1,228,493,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,618,688,000	(1,935,694,000)	166,574,000	(1,228,493,000)
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,618,688,000	(1,935,694,000)	166,574,000	(1,228,493,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	10.45	-1983.49	1.08	-1259.23
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	10.45	(1,983.49)	1.08	(1,259.23)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	10.45	(1,983.49)	1.08	(1,259.23)
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	10.45	(1,983.49)	1.08	(1,259.23)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	10.45	(1,983.49)	1.08	(1,259.23)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	1,618,688,000	(1,935,694,000)	166,574,000	(1,228,493,000)
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	449,000	(1,071,000)	449,000	(1,071,000)
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	449,000	(1,071,000)	449,000	(1,071,000)
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31
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	449,000	(1,071,000)	449,000	(1,071,000)
Resultado integral total	1,619,137,000	(1,936,765,000)	167,023,000	(1,229,564,000)
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,619,137,000	(1,936,765,000)	167,023,000	(1,229,564,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	1,618,688,000	(1,935,694,000)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	1,798,000	(1,500,434,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	320,177,000	623,916,000
Gastos de depreciación y amortización	10,852,000	35,773,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	1,419,000	1,632,190,000
Provisiones	(1,387,682,000)	(436,242,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(9,416,000)	(30,977,000)
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	11,308,000	3,207,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(1,837,000)	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	1,268,118,000	841,220,000
Disminución (incremento) de clientes	(250,826,000)	(270,171,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(32,333,000)	124,369,000
Incremento (disminución) de proveedores	(1,193,904,000)	(222,475,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	9,245,000	77,212,000
Otras partidas distintas al efectivo	(1,371,121,000)	1,044,977,000
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)	(2,624,202,000)	1,922,565,000
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(1,005,514,000)	(13,129,000)
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 procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,005,514,000)	(13,129,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
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	(12,410,000)	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
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	13,019,000	34,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	609,000	34,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	3,727,000	0
Reembolsos de préstamos	40,601,000	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	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	1,256,009,000	0
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	251,104,000	(13,095,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	251,104,000	(13,095,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,118,000	19,213,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	257,222,000	6,118,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	38,521,108,000	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	38,521,108,000	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	449,000	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	449,000	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	449,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,768,000)	(37,023,384,000)	0	(37,023,384,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,618,688,000	0	1,618,688,000
Otro resultado integral	0	0	0	449,000	449,000	0	449,000
Resultado integral total	0	0	0	449,000	1,619,137,000	0	1,619,137,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	38,521,108,000	0	38,521,108,000
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	449,000	40,140,245,000	0	40,140,245,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,116,861,000	0	3,116,861,000

## [61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(40,104,188,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,935,694,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,935,694,000)	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	(1,935,694,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(1,697,000)	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(1,071,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(1,071,000)	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	(1,071,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	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]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	(1,697,000)	(35,086,619,000)	o	(35,086,619,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	(1,935,694,000)	o	(1,935,694,000)
Otro resultado integral	o	o	o	(1,071,000)	(1,071,000)	o	(1,071,000)
Resultado integral total	o	o	o	(1,071,000)	(1,936,765,000)	o	(1,936,765,000)
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
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	o	o	o	o	o	o	o
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	o	o	o	o	o	o	o
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	o	o	o	o	o	o	o
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	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	(1,071,000)	(1,936,765,000)	o	(1,936,765,000)
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,768,000)	(37,023,384,000)	o	(37,023,384,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	38,636,652,000	115,544,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	28	29
Numero de empleados	575	551
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,382	976,445
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,997,000	2,918,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	10,852,000	35,773,000	1,573,000	12,137,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	399,616,000	357,353,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,931,247,000	(2,843,189,000)
Utilidad (pérdida) neta	1,618,688,000	(1,935,694,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,618,688,000	(1,935,694,000)
Depreciación y amortización operativa	10,852,000	35,773,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/N)	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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
SANTANDER CCGH 3	NO	2012-08-09	2015-08-09	TIE 28 + 3.80		73,013,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-12-26	2013-06-13	TIE 28 + 3.80		59,972,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2011-11-30	2013-11-30	TIE 28 + 3.50		58,768,000									
BANORTE CCGH 1	NO	2011-11-17	2013-11-17	TIE 28 + 3.50		54,231,000									
BANORTE CCGH 4	NO	2011-12-01	2013-12-01	TIE 28 + 3.50		83,641,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2011-12-07	2013-12-07	TIE 28 + 3.50		1,311,000									
SANTANDER CCGH 5	NO	2012-11-15	2014-11-15	TIE 28 + 3.80		10,825,000									
SANTANDER CCGH 2	NO	2012-04-27	2014-04-27	TIE 28 + 3.80		3,188,000									
SANTANDER CCGH 4	NO	2012-11-15	2014-11-15	TIE 28 + 3.80		1,072,000									
<b>TOTAL</b>					0	346,021,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
<b>TOTAL</b>					0	346,021,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quiérogafarios)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
FIDEICOMISO F/10943	NO	2016-09-30	2022-03-30							3,727,000					
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	3,727,000	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	3,727,000	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
<b>VARIOS PROVEEDORES</b>	<b>NO</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			13,663,000										
<b>TOTAL</b>					0	13,663,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
<b>TOTAL</b>					0	13,663,000	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																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
<b>TOTAL</b>					0	359,684,000	0	0	0	0	3,727,000	0	0	0	0	0

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

## Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	5,140,000	106,207,000	0	0	106,207,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,140,000	106,207,000	0	0	106,207,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	907,000	18,751,000	0	0	18,751,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	907,000	18,751,000	0	0	18,751,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,233,000	87,456,000	0	0	87,456,000

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Vivienda de interés social	84,468,000	o	o	84,468,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	85,512,000	o	o	85,512,000
URBI	Vivienda media baja	38,459,000	o	o	38,459,000
URBI	Vivienda media alta y residencial	35,975,000	o	o	35,975,000
URBI	Servicios de gestión	105,861,000	o	o	105,861,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	49,341,000	o	o	49,341,000
TODAS	TODOS	399,616,000	o	o	399,616,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [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 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,169,000	4,134,000
Total efectivo	3,169,000	4,134,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	254,053,000	1,984,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	254,053,000	1,984,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	257,222,000	6,118,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	59,130,000	494,976,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	62,540,000	56,960,000
Gastos anticipados circulantes	5,955,000	8,388,000
Total anticipos circulantes	68,495,000	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	30,953,000	9,528,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	158,578,000	569,852,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	131,000	86,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	131,000	86,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	779,702,000	1,333,505,000
Productos terminados circulantes	19,694,000	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	799,527,000	1,354,311,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	215,537,000	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
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
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	21,537,000	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	55,143,000	53,306,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	55,143,000	53,306,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	20,538,000	21,608,000
Edificios	10,208,000	10,828,000
Total terrenos y edificios	30,746,000	32,436,000
Maquinaria	2,012,000	5,692,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
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	2,934,000	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	35,695,000	45,445,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
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
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	13,663,000	3,972,305,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
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	95,287,000	89,481,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	26,919,000	23,483,000
Otras cuentas por pagar circulantes	508,791,000	4,317,070,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	644,660,000	8,402,339,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	346,021,000	7,482,342,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	17,772,469,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	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	346,021,000	30,143,680,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	3,727,000	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	3,727,000	0
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,213,702,000	3,985,487,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2016-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2015-12-31
Total de otras provisiones	2,213,702,000	3,985,487,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
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
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,319,000)	(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	(2,319,000)	(2,768,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	6,432,097,000	5,613,411,000
Pasivos	3,315,236,000	42,636,795,000
Activos (pasivos) netos	3,116,861,000	(37,023,384,000)
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	1,533,378,000	2,241,726,000
Pasivos circulantes	3,204,860,000	42,531,980,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,671,482,000)	(40,290,254,000)

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2015-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	155,202,000	179,910,000	30,311,000	179,910,000
Venta de bienes	244,414,000	177,443,000	147,498,000	54,060,000
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	399,616,000	357,353,000	177,809,000	233,970,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	14,648,000	346,456,000	4,403,000	79,210,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	9,416,000	30,977,000	1,234,000	4,369,000
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	24,064,000	377,433,000	5,637,000	83,579,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	334,825,000	970,372,000	2,458,000	480,125,000
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	334,825,000	970,372,000	2,458,000	480,125,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	(964,045,000)	0	(964,045,000)
Impuesto diferido	1,798,000	(536,389,000)	2,433,000	(373,553,000)
Total de Impuestos a la utilidad	1,798,000	(1,500,434,000)	2,433,000	(1,337,598,000)

## [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]

#### 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 (SOFOLES) a través de fondos suministrados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); adicionalmente, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

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

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

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2017, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

## Eventos significativos

### 2.1 Acuerdos y convenios

El 28 de diciembre de 2015, los accionistas de la Compañía celebraron una 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 (ver Nota 20).

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 a la fecha del presente 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 \$ 886,778 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 20).

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 \$ 1,266,778. Las aportaciones fueron realizadas por un total de 34 Inversionistas, incluyendo a 14 Directivos de la Compañía (ver Nota 20).

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 una serie de terrenos, que esta institución financiera valió en \$ 424,442 y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 1,086,329. 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 (ver Nota 20).

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 la Compañía de cualquier obligación futura y le serían transferidos una serie de terrenos comprometidos en los acuerdos que originalmente ambas partes celebraron, y que la Compañía incumplió debido a sus problemas de liquidez y al proceso de reestructura financiera en el cual entró. 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 y cuarto trimestre de 2016 la Compañía realizó inversiones que implicaron la adquisición de lotes, 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 (Santander) 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 de 2016 se realizó el pago de \$ 35,000 correspondientes exclusivamente a los terrenos ubicados en Tecámac, Estado de México.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

El 21 de diciembre de 2016, la Compañía celebró un convenio de “Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago” con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE), a través del cual, se concretó la dación en pago estipulada en el convenio concursal y mediante el cual, la Compañía transfirió a GE un terreno, que esta institución financiera valió en \$ 153,225 y con los cuales se pagó la deuda que la Compañía tenía con esta institución financiera por un monto de \$ 248,727. La diferencia entre el importe de la deuda cancelada y el valor de avalúo de los terrenos otorgados en garantía que ascendió a \$ 95,502 fue pagado con acciones según lo establecido en el convenio concursal (ver Nota 20).

## 2.2 Reestructura financiera y concurso mercantil

Los cambios en el modelo de vivienda ocurridos a partir de 2011, así como la publicación de la nueva política urbana y de vivienda dada a conocer en el diario oficial de la federación, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo del sector vivienda y en particular en la Compañía, que tardó en adaptarse a dichos cambios, lo cual afectó de forma significativa su liquidez. En términos generales la afectación que sufrió la Compañía se debió a que las líneas de trabajo tendientes a fomentar la construcción de vivienda vertical, aunada a los cambios en el modelo de vivienda alargaron los ciclos de la operación, lo cual provocó que los plazos de financiamiento de los créditos para la construcción de vivienda con los que habitualmente operaba la Compañía fueran más cortos que el ciclo de operación, propiciando que existieran retrasos en los pagos de dichos créditos. En consecuencia, las instituciones financieras gradualmente disminuyeron las líneas de crédito a la Compañía, lo cual terminó por afectar su ciclo de operación en 2016 y 2015.

Los factores indicados anteriormente tuvieron un impacto significativo en la Compañía, lo cual provocó incumplimientos en el pago de ciertos créditos bancarios, instrumentos de deuda emitidos entre el gran público inversionista, deudas relacionadas con la terminación anticipada de contratos de derivados y en general pagos a proveedores y acreedores diversos. Debido a lo anterior, algunas instituciones financieras acreedoras demandaron a la Compañía en México y Estados Unidos de América. La Compañía defendió su posición ante estos acreedores aportando elementos serios y argumentos sólidos.

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

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

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

Una vez declarado el concurso mercantil, la Compañía obtuvo la protección del Poder Judicial de la Federación para suspender el pago de la totalidad de los adeudos contraídos con anterioridad al 21 de enero de 2015, declarándose abierta la etapa de conciliación por 185 días naturales y designando como conciliador de este proceso al Lic. Federico Gabriel Lucio Decanini.

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

El objetivo principal de la etapa de conciliación fue la consecución de un convenio entre la Compañía y sus acreedores respecto de los términos y condiciones conforme a los cuales la Compañía pagó sus adeudos. Esta etapa se caracterizó principalmente por incluir los siguientes actos:

- a. **Suspensión de pagos.** Se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia de concurso mercantil.
- b. **Suspensión de embargos y ejecuciones.** Desde que se dictó la sentencia de concurso mercantil y hasta que terminó la etapa de conciliación, no pudo ejecutarse ningún mandamiento de embargo o ejecución contra los bienes y derechos de la Compañía. Asimismo, se suspendieron los procedimientos administrativos de ejecución de los créditos fiscales.
- c. **Administración.** Durante la etapa de conciliación, la administración de la empresa continúa a cargo de la Compañía. No obstante, el conciliador vigiló la contabilidad y todas las operaciones que realizó la comerciante y decidió sobre la resolución de los contratos pendientes y aprobó la contratación de nuevos créditos, la constitución o sustitución de garantías y la enajenación de activos cuando no estaban vinculados a la operación ordinaria de la Compañía.
- d. **Juicios.** Las acciones promovidas y los juicios seguidos por la Compañía, y los promovidos y seguidos en su contra, que se encontraban en trámite y que tenían un contenido patrimonial, no se acumularon al concurso mercantil, sino que fueron seguidos por la Compañía bajo la vigilancia del conciliador.
- e. **Tratamiento de créditos a cargo de la Compañía.** Los créditos a cargo de la Compañía se consideraron vencidos anticipadamente. Para estos efectos, a la fecha en que se dictó la sentencia de concurso mercantil, aplicó lo siguiente:
  - i. **Créditos en moneda nacional.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda nacional, sin garantía real, dejaron de causar intereses y se convirtieron en UDIS y los créditos que habían sido denominados originalmente en UDIS dejarán de causar intereses.
  - ii. **Créditos en moneda extranjera.** El capital y los accesorios financieros insolutos de los créditos en moneda extranjera, sin garantía real, independientemente del lugar en que originalmente se había convenido que serían pagados, dejaron de causar intereses y se convirtieron a moneda nacional al tipo de cambio determinado por el Banco de México para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, siendo dicho importe convertido en UDIS en términos de lo previsto en el inciso anterior.
  - iii. **Créditos con garantía real.** Los créditos con garantía real, con independencia de que se hubieren convenido inicialmente que su pago sería en la República Mexicana o en el extranjero, se mantuvieron en la moneda o unidad en que estaban denominados y únicamente causaron los intereses ordinarios estipulados en los contratos, hasta por el valor de los bienes que los garantizaban.
  - iv. **Créditos fiscales.** A los créditos fiscales les aplico lo indicado en los párrafos anteriores, según fue el caso, en la inteligencia que dichos créditos fiscales continuaban causando las actualizaciones, multas y accesorios que correspondían conforme a las disposiciones aplicables.

- f. **Contratos y obligaciones.** Los contratos que tenía celebrados la Compañía y demás obligaciones asumidas continuaron vigentes en sus términos, salvo que el conciliador se hubiera opuesto.

Durante la etapa de conciliación, el Conciliador tuvo la obligación de presentar al juez una “Lista Provisional de Créditos” a cargo de la Compañía, la cual elaboró tomando en cuenta, entre otros elementos, la contabilidad de la Compañía, la información que la administración de la Compañía y la que su personal le proporciono, así como las solicitudes de reconocimiento de créditos que hasta la fecha de elaboración de dicha lista presentaron sus acreedores. El conciliador incluyó en la Lista Provisional aquellos créditos que determinó con base en la información antes indicada, en la cuantía, grado y prelación que a éstos correspondía conforme a la Ley de Concurso Mercantil.

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

Después de escuchar las objeciones que la Compañía y sus acreedores expresaron por escrito respecto de la Lista Provisional, el conciliador formuló y presentó al juez la “Lista Definitiva de Reconocimiento de Créditos”, a efecto de que se dictará la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 16 de febrero de 2016 fue publicada la sentencia que aprobó el convenio concursal de la Compañía.

## Bases de presentación de los estados financieros consolidados

### 3.1 Bases de preparación y medición

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

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

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

### 3.2 Negocio en marcha

#### Antecedentes

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

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

En los últimos años, la Compañía logró 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. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, 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 indicado 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 quirografía 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 período 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

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$ 1,266,778 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 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 adjuntos.

### 3.3 Bases de consolidación

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

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

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

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

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una entidad participada, considera todos los hechos y circunstancias relevantes para determinar si tiene poder sobre la participada, entre ellos los siguientes:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.

- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

(1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.

(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

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

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

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

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

### 3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.18.

### 3.5 Estados consolidados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado de resultados integrales, el cual se preparó en base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria, se han incluido renglones separados para la utilidad (pérdida) bruta y la utilidad (pérdida) de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

### Partidas excepcionales

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

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costo de ventas:		

Deterioro del valor de inventarios (i)	\$ 1,419	\$ 1,632,190
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (ii)	266,643	861,842
Liquidaciones	77,716	27,021
Honorarios	216,533	362,054
Contingencias legales	196,923	24,292

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

(ii) 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.

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se 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. El siguiente análisis aborda solo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- **Servicios de construcción.** Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a: la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
  
- **Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes.** Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
  
- **Inventarios.**
  - a. **Recuperabilidad.** La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza 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 11).
- Impuestos - referirse a la Nota 21 f), e i).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis

que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados (ver Nota 18).

- **Deterioro del valor de los activos de larga duración.** La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el balance general. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del balance general. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.
- **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, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]**


---

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Efectivo	\$ 3,169	\$ 4,134
Equivalentes de efectivo	254,053	1,984
Efectivo restringido	257,222 ( 2,997) \$	6,118 ( 2,918) \$
	254,225	3,200

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo restringido por \$ 2,997 y \$ 2,918, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

---

**Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]**


---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

---

---

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

---

---

### Contingencias y compromisos

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 604,521 y \$ 804,830, 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. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, alguno de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Compañía, debido a que su derecho de reclamo prescribió, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Concurso Mercantil (ver Nota 2.2).

---

### Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

---

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 162,243	\$ 164,486
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	1,419	1,632,190
	\$ 163,662	\$ 1,796,676

---

### Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

---



---

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

---

Deuda y pasivos bancarios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) por US\$ 500 millones, emitido el 3 de febrero de 2012 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	\$	- \$ 8,987,245
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en inglés), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de esta emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.		- 5,383,435
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 esta 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		- 387,014

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la Compañía.

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

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de diciembre de 2016 fue de \$470.

148,070 214,804

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 puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.

197,951 203,720

Crédito quirografario denominado en pesos con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. 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

- 99,671

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

vencimiento originalmente en abril de 2013. Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento en septiembre de 2013.	-	107,478
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
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses al a tasa THIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2016 el monto de intereses ordinarios acumulados es de \$ 5.	3,727	-
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	-	170,972

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

\$ 349,748 \$ 29,333,767

Deuda y pasivos bancarios a corto plazo

( 346,021) ( 29,333,767)

Deuda a largo plazo

\$ 3,727 \$ -

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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). El 21 de mayo de 2016 fue capitalizado el saldo las operaciones de factoraje financiero a cargo de la Compañía por \$ 1,089,980 reconocidos en el concurso mercantil a dicha fecha.

Hasta la fecha en la que se capitalizaron las deudas y al 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contratada por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a plazo mayor a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo a corto plazo.

#### 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070. (2),(3),(4)</li> </ul>	(1)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones<sup>(2)</sup> tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 3,727.</li> </ul>	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13), (14),(15),(16),(17)	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]**


---

### Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2016	2015
Total activo	US\$ 5,140	US\$ 7,498
Total pasivo	( 907)	( 1,535)
Posición monetaria activa, neta	US\$ 4,233	US\$ 5,963

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron de \$ 20.6640 pesos y \$ 17.2065 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 18.8092 pesos por dólar de los EUA.

---

**Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]**


---

---

## Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

---

### 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 construcción y comercialización
- Servicios de gestión

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 servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27:

Al 31 de diciembre 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
----------------------------	---------------------	-----------------------------------	--	--	----------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Total							
Unidades vendidas	276	83	34					
Precio promedio de venta	\$ 306	\$ 463	\$ 1,058					
Ventas	\$ 84,468	\$ 38,459	\$ 35,975	\$ 85,512	\$ 49,341	\$ 105,861	\$ 399,616	
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373	
Depreciación	2,294	1,044	977	2,322	1,340	2,875	10,852	
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	332,225	739,887	2,690,481	

Al 31 de diciembre de 2015

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta residencial	Venta de tierra y 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	94,695	192,867
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

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

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

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 31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 2,690,481	\$ 64,210
Partidas excepcionales:		
Costo de ventas	( 1,419)	( 1,632,190)
Gastos generales y de administración	( 757,815)	( 1,275,209)
Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados	\$ 1,931,247	\$ ( 2,843,189)

## Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

### Eventos subsecuentes

Durante el primer trimestre de 2017, como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra y proyectos inmobiliarios en marcha (Línea B), la Compañía, a través de la escisión de 6 de sus subsidiarias, reasignó activos no estratégicos para un mejor control, aprovechamiento y utilización más eficiente, dando lugar a la creación de 16 nuevas subsidiarias.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

---

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

### Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Estimación para cuentas de cobro dudoso	\$ 482,180	\$ 861,842
Sueldos y salarios	347,925	307,157
Honorarios	268,560	808,549
Provisión de contingencias legales	196,923	24,292
Provisión de infraestructura pendiente de realizar	146,347	-
Provisión de arrendamiento financiero	94,931	19,217
Otros gastos	245,812	348,656

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 1,782,678      \$ 2,369,713

---

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

---



---

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

### Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están 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 calculan individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) 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.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>Impuesto diferido activo:</b>		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,939,152	\$ 6,209,420
Estimación para cuentas de cobro dudoso	492,210	1,479,636
Efecto diferido en otras partidas de resultado		1,186
integral por obligaciones laborales	994	
	<b>7,432,356</b>	<b>7,690,242</b>
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>		
Inventarios	( 1,283,008)	( 1,213,772)
Pagos anticipados	-	( 1,100)
Propiedades, planta y equipo	-	( 209)
	<b>( 1,283,008)</b>	<b>( 1,215,081)</b>
Estimación para impuestos a la utilidad	( 6,252,581)	( 6,576,404)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	<b>\$ ( 103,233)</b>	<b>\$ ( 101,243)</b>

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

	2016	2015
Saldo al inicio del período	\$ 101,243	\$ 638,090
Reconocido en resultados	1,798	( 536,389)
Reconocido en otras partidas de resultado	192	( 458)
integral		
Saldo al final del período	<b>\$ 101,243</b>	<b>\$ 101,243</b>

103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	2016		2015
Causado	\$ -	\$	8,396
Diferido	1,798		( 536,389)
Provisión de posturas fiscales inciertas	-		( 972,441)
Total impuestos a la utilidad	\$ 1,798	\$	( 1,500,434)

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2018	\$ 488,141
2019	464,903
2020	1,540,402
2021	602,528
2022	1,980,799
2023	10,463,827
2024	5,515,554
2025	2,074,352
	\$ 23,130,506

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

h) La Compañía adopto 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 en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo inicial	Cargo al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos	Saldo Final
2016	\$ 246,755	\$	-\$ 8,292	\$ 255,047
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:

Impuesto a la utilidad, por el costo original reconocido	Disminución de Recargos y accesorios reconocidos en otros gastos
--	--

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

				Pasivo por provisión		
Provisión de posturas fiscales inciertas	\$	972,441	\$	907,653	\$	1,880,094

---

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

---



---

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

---

---

**Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]**


---

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
	\$	\$
Terrenos en proceso de desarrollo	3,994,512	3,763,574
Obras en proceso	1,369,921	836,407
Materiales para construcción	131	86
Casas para venta	19,694	20,720
	5,384,258	4,620,787
Terrenos para desarrollos a largo plazo	( 4,584,731)	( 3,266,476)
	\$	\$
	799,527	1,354,311

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 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 sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 1,419 y \$ 1,632,190, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente, créditos simples y deudas indicadas en las Notas 13, 14 y 15 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2016 y 2015, asciende a \$ 462,530 y \$ 1,064,840, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios a la fecha de los estados financieros asciende a \$ 395,679. Durante el ejercicio 2016 fueron liberados embargos hasta por \$ 1,556,961.

---

**Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]**


---



---

**Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]**


---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

---



---

**Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

---



---

**Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]**

---

**Capital contable**

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 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 (1)	38,081,366	15,840,072	36,470,836
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC	697,069	-	661,887
Dación en pago GE	100,579	-	95,502
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>155,003,382</b>	<b>83,217,576</b>	<b>\$ 38,636,652</b>

1. La capitalización de pasivos se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
<b>Total capitalización de pasivos</b>	<b>\$ 36,470,836</b>

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) Con fecha 8 de enero de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió unánimemente otorgar un paquete de opciones de suscripción de un total de 13,320,115 acciones representativas del capital social de la compañía a favor de los acreedores que suscribieran los respectivos convenios concursales de la Compañía para su presentación al juez concursal, dichas acciones opcionales se conservan actualmente en la tesorería de la compañía, pendientes de suscripción y pago y están libres del derecho de suscripción preferente de que gozaron los accionistas de la Compañía. Durante el ejercicio, la Compañía otorgo a ciertos acreedores el derecho y la opción de suscribir acciones opcionales para ser ejercidas al precio de suscripción en la forma y en el plazo definido con cada acreedor, al 31 de diciembre de 2016 se han entregado un total de 6,821,389 acciones opcionales, las cuales están pendiente de suscripción.

d) 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.

e) Durante el segundo y tercer trimestre del año, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, 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 31 de diciembre 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.

f) 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 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

g) 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 31 de diciembre 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 \$ 3,116,861.

### Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	1,838	13,500
	1,107,590	1,119,252
Deterioro de otras inversiones	( 1,052,447)	( 1,065,946)
	\$	\$
	55,143	53,306

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante los ejercicios de 2016, 2015 y 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

 Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]
 

---



---

 Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]
 

---

**Arrendamientos financieros**

Hasta la fecha en la que se capitalizaron las deudas por arrendamiento y al 31 de diciembre de 2015, la Compañía poseía contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo cuyos períodos originales de vencimiento eran de cinco años. Los saldos de las deudas relacionadas con los contratos de arrendamiento capitalizables se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
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 TIIIE 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 TIIIE 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 TIIIE más 3.1%.	-	89,740
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 TIIIE más 4.1%.	-	96,925
Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIIE más 5.1%.	-	38,386

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ - \$ 809,913

El 21 de mayo de 2016, la deuda por arrendamiento financiero que no contaba con garantía hipotecaria fue capitalizada, la cual ascendía a \$ 719,507. Posteriormente el 21 de diciembre de 2016, la Compañía otorgó en dación en pago la garantía hipotecaria asociada a la deuda por arrendamiento financiero que tenía con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. (GE) la cual ascendía a \$ 96,925, de esta forma, al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene deuda alguna pendiente de pago por arrendamiento financiero.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

### Otros ingresos

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 2,348,066	\$ 1,522,840

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Beneficio por incorporación de tierras	1,371,121	-
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	( 11,308)	( 3,207)
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	( 8,292)	( 196,203)
Gasto por estimación de impuestos de difícil realización	-	( 848,774)
Otros (gastos) ingresos, netos	( 221,616)	491,191
	\$ 3,477,971	\$ 965,847

---

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

---

### Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Seguros pagados por anticipado	\$ -	\$ 3,085
Anticipo a proveedores y acreedores	16,836	8,360
Anticipos para compra de terrenos	51,659	53,903
	\$ 68,495	\$ 65,348

---

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

---

### Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

#### Propiedades, planta y equipo

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
	\$	\$
Terrenos y edificios	86,249	95,850
Maquinaria y equipo	1,018,819	1,048,560
Equipo de cómputo	396,185	405,254
	1,501,253	1,549,664
Menos:		
Depreciación acumulada	( 1,017,786)	( 1,048,722)
Deterioro	( 447,772)	( 455,497)
	\$	\$
	35,695	45,445

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
<b>Costo:</b>				
Al 1 de enero de 2015	\$ 97,850	\$ 1,053,169	\$ 405,254	\$ 1,556,273
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	( 2,000)	( 4,609)	-	( 6,609)
Al 31 de diciembre de 2015	95,850	1,048,560	405,254	1,549,664
Adiciones	9,896	2,348	166	12,410
Bajas	( 19,497)	( 32,089)	( 9,235)	( 60,821)
	\$	\$	\$	\$
Al 31 de diciembre de 2016	86,249	1,018,819	396,185	1,501,253

#### Depreciación y deterioro:

Al 1 de enero de 2015	\$ 58,722	\$ 1,030,398	\$ 382,728	\$ 1,471,848
-----------------------	-----------	--------------	------------	--------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Depreciación del año	4,879	11,010	19,884	35,773
Bajas	-	( 3,402)	-	( 3,402)
Al 31 de diciembre de 2015	63,601	1,038,006	402,612	1,504,219
Depreciación del año	1,643	7,152	2,057	10,852
Bajas	( 13,332)	( 26,946)	( 9,235)	( 49,513)
	\$	\$	\$	\$
Al 31 de diciembre de 2016	51,912	1,018,212	395,434	1,465,558
<b>Importe neto en libros</b>				
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 34,337	\$ 607	\$ 751	\$ 35,695
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 32,249	\$ 10,554	\$ 2,642	\$ 45,445

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de \$ 10,852 y \$ 35,773, respectivamente.

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

	2016	2015
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

---

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

---

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---



---

### Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

---



---



---



---

### Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---



---



---



---

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

---

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

#### 4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

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

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 2,997 y \$ 2,918, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

#### 4.2 Cuentas por cobrar

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

La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

### 4.3 Inventarios

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en

construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio de 2015 la Compañía no capitalizó costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la declaración de concurso mercantil, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento, capitalizando intereses por \$ 3,550 al 31 de diciembre de 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,419 y \$ 1,632,190, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

#### 4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

#### 4.5 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

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

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

#### 4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

##### *Operativos*

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

### *Financieros*

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

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

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

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

#### 4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

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

unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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

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

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

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

#### 4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

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

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

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

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

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

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

en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

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

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

#### 4.9 Operaciones conjuntas

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

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

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

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

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

#### 4.10 Activos y pasivos financieros

##### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iii) activos financieros disponibles para su venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

(i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

(ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

(iii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### (iv) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial. Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

#### Baja de activos financieros

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

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

### Deterioro de activos financieros

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

### Activos financieros a costo amortizado

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

## Pasivos financieros

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

### - Reconocimiento inicial

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

### - Valoración posterior

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

#### (i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no

se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*.

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

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

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

#### (ii) Pasivos financieros medidos a su costo amortizado

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

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

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

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

#### - Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

#### - Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los

corredores (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

#### 4.11 Anticipos de clientes

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

#### 4.12 Provisiones

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

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación

financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

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

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

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

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

#### 4.13 Beneficios a empleados

### *Beneficios a los empleados a corto plazo*

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

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

### *Primas de antigüedad*

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

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

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

### *Beneficios por terminación*

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

#### *Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)*

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

#### 4.14 Impuestos a la utilidad

##### *Impuesto a la utilidad del período*

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

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

##### *Impuesto a la utilidad diferido*

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

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

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

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

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

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

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

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

#### 4.15 Clasificación de corriente y no corriente

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

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

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

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

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

Al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

#### 4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

##### (i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

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

e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

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

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

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

#### (ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace

evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

### (iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

#### 4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

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

#### 4.18 Transacciones en monedas extranjeras

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

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

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

#### 4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

#### 4.20 Utilidad por acción

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

#### 4.21 Segmentos operativos

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

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

#### 4.22 Riesgos financieros

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

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

##### i. Riesgo de liquidez

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

##### (ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un

cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

### (iii) Riesgo de crédito

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

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

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

### (iv) Riesgo de industria de la vivienda

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

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

#### (v) Administración de capital

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

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

#### 4.23 Nuevos pronunciamientos contables

##### Nuevas NIIF (y modificaciones a otras existentes) que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

##### 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.

***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.

La Compañía determinó que estas nuevas NIIF o sus modificaciones no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que no son aplicables a su giro o porque los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas (y modificaciones a otras existentes) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2016

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

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

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

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- NIIF 16, *Arrendamientos*

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

**Modificaciones la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable**

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

**Modificaciones la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones**

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

**Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

## NIIF 9, *Instrumentos financieros*

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

## NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

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

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). 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.

### **NIIF 16, *Arrendamientos***

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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 consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

#### 4.24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

### Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

#### Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 477	\$ 474
Contribuciones de seguridad social	95,287	89,481
Otros impuestos federales y estatales	26,919	23,483
	\$ 122,683	\$ 113,438

### Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

#### Cuentas por pagar

a) Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Proveedores de tierra (1)	\$ -	\$ 787,159
Proveedores para la construcción	13,663	769,223
Programas de cadenas productivas (2)	-	2,415,923
Líneas de crédito (3)	-	431,047
Acreeedores diversos y gastos provisionados (Ver 15 b)	2,722,493	7,871,510
	\$ 2,736,156	\$ 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 fueron capitalizadas como resultado de la sentencia de Concurso Mercantil.

(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. Los saldos pendientes de pago derivados de estos programas fueron capitalizados como resultado de la sentencia de Concurso Mercantil.

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2016 y 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 y el saldo remanente fue capitalizado de acuerdo a lo establecido en la sentencia de Concurso Mercantil.

(3) Líneas de crédito otorgadas a la Compañía para adquisición de equipo de cómputo y pago de licencias de software, las cuales fueron capitalizadas como parte del proceso de Concurso Mercantil.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue (Ver 15 a):

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	\$	
Provisión de partidas fiscales inciertas	255,047	\$ 246,755
Provisión de contingencias legales	604,521	804,830
Provisión de honorarios	364,934	1,078,621
Provisión de arrendamiento financiero	114,148	-
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	82,321	1,166,746
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos	714,911	562,018
de regularización de tierras		
Otras provisiones	-	37,619
Provisión de garantías	77,820	88,898
Acreedores diversos	164,235	774,951
Fideicomiso Maestro F/355	-	700,707
Fideicomiso Maestro F/356	-	807,812
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365	-	350,374
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades	-	274,240
Empresariales "Irradius I"		
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	-	225,007
Sueldos y salarios	144,047	159,213
Otros acreedores diversos	200,509	593,719
	\$	
	<b>2,722,493</b>	<b>\$ 7,871,510</b>

## Obligaciones laborales

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

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

Integración del costo neto del período:

	31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
Costo de servicio	\$ 217	\$ 216	\$ 241
Interés neto	268	183	81
Costo neto del período	\$ 485	\$ 399	\$ 322

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 3,572	\$ 3,994
Costo del servicio	217	216
Interés neto	268	183
Otra partida integral	( 641)	1,529
Beneficios pagados durante el periodo	-	( 2,350)
Obligación por beneficios definidos al final del año	\$ 3,416	\$ 3,572

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron las siguientes:

	Tasas nominales	
	2016	2015
Descuento de beneficios a los empleados:		
Promedio de largo plazo	7.5%	6.5%
Incremento salarial:		
Promedio de largo plazo	5.0%	5.0%

### Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

#### Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
		\$
Clientes corporativos	1,531,295	\$ 4,958,588
Otros clientes	384,072	468,507
	1,915,367	5,427,095
Estimación para cuentas de cobro dudoso	( 1,640,700)	( 4,932,119)
	274,667	494,976
Cuenta por cobrar a largo plazo	( 215,537)	-
	\$ 59,130	\$ 494,976

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	2016	2015
Saldo inicial	\$ 4,932,119	\$ 4,722,504
Incremento con cargo a gastos	482,180	861,842
Aplicaciones a la estimación	( 3,773,599)	( 652,227)
Saldo final	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119

c) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	Menos de 30 días	Entre 31-60 días	Entre 61-90 días	Entre 91-120 días	Más de 120 días
2016	\$ 1,915,367	11,758	36,790	8,996	3,796	322,732	1,531,295
2015	\$ 5,427,095	232,995	1,364	289	22,691	211,168	4,958,588

d) Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

e) Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 57,200 y \$ 8,659, respectivamente; asimismo, durante los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se pagaron \$ 8,770 y \$ 1,896, respectivamente, a los consejeros por cada sesión de Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias a las que asistieron durante dichos períodos.

#### Otras cuentas por cobrar

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuestos por recuperar	\$ 1,159,938	\$ 1,160,199
Deudores diversos	101,029	93,777
Otras cuentas por cobrar a empleados	2,743	3,282
	1,263,710	1,257,258
Estimación para cuentas de cobro dudoso	( 914,706)	( 936,285)
	\$ 349,004	\$ 320,973

Al 31 de diciembre de 2016, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 841,887 y deudores diversos por \$ 72,819 (\$ 848,753 y \$ 87,532, respectivamente al 31 de diciembre de 2015).

---

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

---



---

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

#### 4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

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

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 2,997 y \$ 2,918, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

#### 4.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha

determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados.

La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

#### 4.3 Inventarios

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en

tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. Durante el ejercicio de 2015 la Compañía no capitalizó costos de financiamiento debido al reducido volumen de operaciones y a la declaración de concurso mercantil, sin embargo a partir de 2016 reestableció la práctica de capitalizar costos de financiamiento, capitalizando intereses por \$ 3,550 al 31 de diciembre de 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,419 y \$ 1,632,190, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

#### 4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

#### 4.5 Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

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

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

#### 4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

##### *Operativos*

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

### *Financieros*

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

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

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

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

#### 4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

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

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

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

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

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

#### 4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para

compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

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

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

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

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

conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

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

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

#### 4.9 Operaciones conjuntas

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

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

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.

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

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

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

#### 4.10 Activos y pasivos financieros

##### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iii) activos financieros disponibles para su venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

#### (i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

#### (ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

#### (iii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con

cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### (iv) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial. Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

#### Baja de activos financieros

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

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo

transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

### Deterioro de activos financieros

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

### Activos financieros a costo amortizado

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

### Pasivos financieros

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

- Reconocimiento inicial

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

- Valoración posterior

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

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

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

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

#### (ii) Pasivos financieros medidos a su costo amortizado

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

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

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

#### - Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

#### - Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado

bajo el principio de plena competencia; referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar al análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

#### 4.11 Anticipos de clientes

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

#### 4.12 Provisiones

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

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

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

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

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

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

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

#### 4.13 Beneficios a empleados

##### *Beneficios a los empleados a corto plazo*

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

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

### *Primas de antigüedad*

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

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

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

### *Beneficios por terminación*

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

#### *Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)*

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

#### 4.14 Impuestos a la utilidad

##### *Impuesto a la utilidad del período*

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

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

##### *Impuesto a la utilidad diferido*

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

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

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

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

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

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

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

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

#### 4.15 Clasificación de corriente y no corriente

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

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

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

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

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

Al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

#### 4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

##### (i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

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

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

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

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

#### (ii) Servicios de construcción

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

### (iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

#### 4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

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

#### 4.18 Transacciones en monedas extranjeras

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

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

- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

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

#### 4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

#### 4.20 Utilidad por acción

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

#### 4.21 Segmentos operativos

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

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

#### 4.22 Riesgos financieros

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

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

##### i. Riesgo de liquidez

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

##### (ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

### (iii) Riesgo de crédito

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

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

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

### *(iv) Riesgo de industria de la vivienda*

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

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

### (v) Administración de capital

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

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

#### 4.23 Nuevos pronunciamientos contables

##### Nuevas NIIF (y modificaciones a otras existentes) que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

##### 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.

### *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.

La Compañía determinó que estas nuevas NIIF o sus modificaciones no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que no son aplicables a su giro o porque los efectos fueron considerados poco importantes.

#### Nuevas NIIF emitidas (y modificaciones a otras existentes) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2016

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

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

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

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- *NIIF 16, Arrendamientos*

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

### **Modificaciones la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable**

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

### **Modificaciones la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones**

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

### **Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

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

### NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

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

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). 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.

### **NIIF 16, *Arrendamientos***

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

#### 4.24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

---

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

---



---

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---

---

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

---

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

---

---

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

---

---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

No aplica.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

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

### Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

### Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

### Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

### Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

o

### Dividendos pagados, otras acciones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2016

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

o.o

Dividendos pagados, otras acciones por acción

o.o

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

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

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

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final