

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	12
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	13
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	15
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	16
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	17
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Actual.....	19
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Anterior.....	22
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	25
[700002] Datos informativos del estado de resultados	26
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	27
[800001] Anexo - Desglose de créditos	28
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	30
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	31
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	32
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	33
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	37
[800500] Notas - Lista de notas.....	38
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	48
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	49

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Para mayor información, referirse a las secciones "*Resultados de las operaciones y perspectivas*" y "*Situación financiera, liquidez y recursos de capital*" del presente informe.

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.

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 3 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios, 2) prestación de servicios de gestión, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros y 3) desarrollo y venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 34 años de operaciones.

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

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus

empleados, inversionistas y aliados. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

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

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

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

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 31 de marzo de 2016, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 575 personas, de los cuales 107 ocupaban posiciones en el área de producción, 239 en el área comercial y 229 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. Asimismo, la Empresa tiene celebrados contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo. Al 31 de marzo de 2016, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios) y bajo contratos de arrendamiento financiero, era de aproximadamente \$41.9 millones. *Véanse las Notas 9 y 11 a los Estados Financieros.*

Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de marzo de 2016, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$4,625.4 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos con garantía hipotecaria y créditos puente. Al 31 de marzo de 2016, el valor contable de las garantías constituidas era de \$1,064.8 millones. De acuerdo a las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil, la Empresa planea utilizar 1,180 hectáreas dadas en garantía por créditos hipotecarios con HSBC y GE, como dación en pago para liquidar dichos créditos. *Véanse las Notas 8 y 10 a los Estados Financieros.*

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.

- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

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

Relaciones más significativas

Clientes

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

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

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

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores. La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada UEN 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., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Informe del Director I Trimestre de 2016

Durante los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2016 la Empresa continuó su operación, en línea con los objetivos estratégicos vigentes, obteniendo ingresos totales por \$36.6 millones, los cuales se integran como sigue:

Ingresos 1T16 (cifras en miles de pesos)		
Proyectos	Monto	%
1. Venta de vivienda en proyectos propios	746	2.0%
2. Comisión por servicios de gestión, construcción y comercialización en proyectos de terceros	34,686	94.8%
3. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	1,155	3.2%
Total	\$36,587	100.0%

Durante el primer trimestre del 2016, la mayor parte de la fuerza de ventas de la empresa se enfocó al servicio de administración, construcción y comercialización de vivienda en proyectos propiedad de terceros (102 unidades de 104 totales), esto por las condiciones de restricción de capital de trabajo durante la última parte del Concurso Mercantil. Del total de unidades vendidas por nuestra fuerza de ventas el 82.7% corresponden a viviendas de interés social y viviendas de categoría media baja y el 17.3% fueron viviendas de categoría media alta y residencial. Con esto la empresa muestra nuevamente flexibilidad y capacidad de adaptarse a las circunstancias prevalecientes.

Unidades vendidas 1T16				
Proyectos	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Total
Propios	1	1	---	2

Proyectos propiedad de terceros	40	44	18	102
Total	41	45	18	104

A continuación se muestra la información financiera más relevante de la Compañía por segmentos de negocio por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016:

(Cifras en miles de pesos)

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización	Total
Ventas	220	526	---	1,155	34,686	36,587
Utilidad bruta	68	348	---	466	21,625	22,507
Depreciación	21	50	---	111	3,329	3,511
Utilidad de operación	1,680	4,202	---	8,928	275,735	290,545

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 derivadas del proceso de reestructura, los cuales a dicha fecha ascendieron a un monto de \$64.7 millones. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

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

Posición Financiera a Marzo 2016

Activo

Al 31 de marzo de 2016, el activo total disminuyó 0.1% a \$5,607.3 millones con respecto a \$5,613.4 millones al 31 de diciembre 2015, según se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2016, la Empresa mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por \$21.8 millones, los cuales incluían \$2.8 millones de efectivo restringido, y que representan un aumento de 256.5% respecto al 31 de diciembre de 2015, periodo en el cual la Compañía tenía efectivo por \$6.1 millones el cual incluía efectivo restringido por \$2.9 millones. El efectivo restringido se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores.

Cuentas por cobrar a clientes

La cuenta por cobrar a clientes (neta de la estimación para cuentas incobrables) disminuyó \$28.3 millones (5.7%) a \$466.7 millones en marzo de 2016 en comparación con \$495.0 millones a diciembre de 2015, debido principalmente a la aplicación de una porción de la estimación para cuentas de cobro dudoso, asociada principalmente a las cuentas por cobrar de clientes corporativos. A la fecha de los estados financieros la Empresa sigue manteniendo conversaciones con algunos de sus clientes corporativos a fin de recuperar las carteras vencidas.

Inventarios

Al cierre del primer trimestre de 2016, el inventario de la Empresa aumentó 0.1% a \$4,625.4 millones con respecto a \$4,620.8 millones en diciembre 2015. Lo anterior se debió principalmente a inversiones marginales en proyectos en proceso de desarrollo.

Para garantizar ciertas deudas, la Empresa ha otorgado diversas garantías hipotecarias cuyo valor contable al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 era de \$1,064.8 millones en ambos periodos. De acuerdo al plan de reestructura de la Empresa y a los convenios concursales aprobados, los créditos puente continuarán bajo las condiciones económicas existentes, mientras que el resto de los otros créditos garantizados de la Empresa serán pagados en especie con la garantía hipotecaria respectiva y en caso de deficiencia, esta será capitalizada al igual que la deuda no garantizada.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2016, la Empresa mantenía una reserva territorial de 3,759 hectáreas, la cual cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida. Esta reserva territorial se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para dar en dación en pago a ciertos acreedores financieros y como colateral para garantizar ciertas transacciones y nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio de la Empresa, tales como lotes con servicios, alianzas, renta, entre otras, o bien, como colateral adicional.

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa por plaza en la cual está ubicada y extensión de superficie, al 31 de marzo de 2016:

Plaza ¹	Superficie (m2)	%
Aguascalientes	12,178	0%
Chihuahua	83,477	0%
Ciudad Juárez	7,664,666	20%
Ciudad Obregón	187,346	0%
Cuautitlán	16,677	0%
Culiacán	44,468	0%
Ensenada	16,297	0%
Guadalajara	7,338,505	20%
Hermosillo	599,697	2%

Huehuetoca	229,787	1%
Los Mochis	2,267	0%
Mazatlán	264,950	1%
Mexicali	4,833,009	13%
Monterrey	510,287	1%
Puerto Peñasco	1,713,419	5%
Tecámac	35,402	0%
Tijuana	1,963,243	5%
Tijuana Desarrollo Certificado	12,074,905	32%
Total²	37,590,580	100%

Notas:

¹ La Empresa desarrolla su plan de negocio de los próximos 5 años en reserva territorial propia y en reserva territorial de terceros (i.e. socios inmobiliarios y clientes corporativos).

² 1,180 hectáreas están dadas en garantía por créditos hipotecarios con HSBC y GE, las cuales se planean utilizar como dación en pago para liquidar dichos créditos como parte de las condiciones establecidas en el proceso de concurso mercantil.

Pasivo

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

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

Pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2016, la Empresa mantenía pasivos financieros por \$30,478.9 millones, incluyendo \$818.3 millones de arrendamiento financiero, en comparación con MX\$30,143.7 millones y MX\$809.9 millones, respectivamente, al 31 de diciembre de 2015.

De acuerdo a los convenios concursales, los créditos reconocidos como comunes serán capitalizados, mientras que los créditos garantizados tendrán el siguiente tratamiento: i) los créditos puentes continuarán bajo las condiciones económicas existentes y ii) los otros créditos garantizados serán pagados en especie con los activos que conforman la garantía, capitalizando cualquier deficiencia que hubiese entre el monto del crédito reconocido y el valor de los activos en garantía. Al 31 de marzo de 2016, los pasivos financieros de acuerdo a su grado eran: i) créditos comunes por aproximadamente \$28,877.1 millones y ii) créditos garantizados por aproximadamente \$1,601.8 millones, de los cuales \$418.5 millones corresponden a créditos puente, estos últimos son los que continuarán bajo las condiciones económicas existentes.

Pasivos no financieros

Al cierre del primer trimestre de 2016, el monto de los pasivos no financieros de la Empresa, sin incluir impuestos diferidos, ascendía a \$12,222.8 millones en comparación con \$12,391.9 millones al 31 de diciembre de 2015.

El saldo de cuentas por pagar fue \$12,088.0 millones, en comparación con \$12,274.9 millones al 31 de diciembre de 2015. El saldo al 31 de marzo de 2016 incluye: i) \$1,173.6 millones de una provisión de IVA trasladado no cobrado el cual no representa una obligación de pago a la autoridad fiscal en virtud de que sigue pendiente de recuperar la cuenta por cobrar que dio origen a dicho impuesto y ii) \$2,483.7 millones en provisiones de gastos que se componen por: a) una provisión para partidas fiscales inciertas por \$249.1 millones, b) una provisión para contingencias legales por \$531.9 millones, así como c) otras provisiones asociadas con su proceso de reestructura financiera y provisiones propias de su operación, por un monto de \$1,702.6 millones. Para mayor detalle véase la Nota 12 a los Estados Financieros.

Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se mantuvieron prácticamente sin cambio, con un monto de \$100.9 millones al 31 de marzo de 2016, en comparación con \$101.2 millones al cierre del año 2015.

Liquidez y Recursos de Capital

En los últimos años, la Empresa ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y en la industria de vivienda en general, tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Empresa, que tardó en adaptarse y la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, lo que propició el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

Debido a lo anterior, al 31 de marzo de 2016, el flujo neto utilizado en la operación fue de \$10.4 millones, en línea con los objetivos estratégicos planteados durante el ejercicio 2015.

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

El evento y operación más relevante de la Empresa en este período fue el siguiente:

El 14 de enero de 2016 la Empresa dio a conocer un aviso a sus accionistas en el cual se establecía la posibilidad de ejercitar su derecho de preferencia para suscribir y pagar las acciones representativas del aumento de capital aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual del 28 de diciembre de 2015. En ejercicio de su derecho de preferencia, ciertos accionistas de la Empresa suscribieron y pagaron según se describe a continuación:

- a. 200,000 de las 54,719,086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital decretado en dicha asamblea de accionistas.
- b. 2,434,929,282 de las 182,525,426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo del aumento de capital decretado en la citada asamblea de accionistas.

- c. Las acciones representativas del primer y segundo tramo del aumento de capital decretado en la referida Asamblea que no fueron suscritas y pagadas dentro del plazo previsto para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, se conservan en la tesorería de la Empresa para los fines autorizados por la propia Asamblea.

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: 1 Año: 2016

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	URBI
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-01-01 al 2016-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Empresa no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de Urbi.

Debido a lo anterior, al 31 de marzo de 2016 no existía ninguna institución financiera que diera Cobertura de Análisis a los valores de la Empresa.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	21,810,000	6,118,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	545,831,000	569,852,000
Impuestos por recuperar	312,552,000	311,445,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	1,530,033,000	1,354,311,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2,410,226,000	2,241,726,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,410,226,000	2,241,726,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	3,095,332,000	3,266,476,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,306,000	53,306,000
Propiedades, planta y equipo	41,934,000	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	6,458,000	6,458,000
Total de activos no circulantes	3,197,030,000	3,371,685,000
Total de activos	5,607,256,000	5,613,411,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	8,561,487,000	8,420,666,000
Impuestos por pagar a corto plazo	479,000	474,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	30,478,895,000	30,143,680,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	3,657,261,000	3,967,160,000
Total provisiones circulantes	3,657,261,000	3,967,160,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	42,698,122,000	42,531,980,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	42,698,122,000	42,531,980,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,572,000	3,572,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,572,000	3,572,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Pasivo por impuestos diferidos	100,900,000	101,243,000
Total de pasivos a Largo plazo	104,472,000	104,815,000
Total pasivos	42,802,594,000	42,636,795,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	141,649,000	115,544,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(42,237,941,000)	(42,039,882,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,768,000)	(2,768,000)
Total de la participación controladora	(37,195,338,000)	(37,023,384,000)
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	(37,195,338,000)	(37,023,384,000)
Total de capital contable y pasivos	5,607,256,000	5,613,411,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	36,587,000	30,691,000
Costo de ventas	14,080,000	27,551,000
Utilidad bruta	22,507,000	3,140,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	157,561,000	148,738,000
Otros ingresos	360,919,000	0
Otros gastos	0	28,599,000
Utilidad (pérdida) de operación	225,865,000	(174,197,000)
Ingresos financieros	1,366,000	37,341,000
Gastos financieros	425,633,000	355,684,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(198,402,000)	(492,540,000)
Impuestos a la utilidad	(343,000)	(1,447,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(198,059,000)	(491,093,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(198,059,000)	(491,093,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(198,059,000)	(491,093,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.06	-0.5
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.06)	(0.5)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.06)	(0.5)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.06)	(0.5)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.06)	(0.5)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(198,059,000)	(491,093,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(198,059,000)	(491,093,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(198,059,000)	(491,093,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(198,059,000)	(491,093,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(343,000)	(1,447,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	425,208,000	290,021,000
Gastos de depreciación y amortización	3,511,000	11,284,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(941,000)	(37,009,000)
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	0	1,719,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(4,578,000)	13,280,000
Disminución (incremento) de clientes	29,638,000	12,717,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,389,000)	(2,578,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(277,301,000)	192,597,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	17,810,000	12,070,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	187,615,000	492,654,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(10,444,000)	1,561,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(10,444,000)	1,561,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	31,000	19,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	31,000	19,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	26,105,000	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	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	313,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	26,105,000	313,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	15,692,000	1,893,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	15,692,000	1,893,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,118,000	19,213,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	21,810,000	21,106,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	26,105,000	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	26,105,000	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	141,649,000	4,903,722,000	0	(42,237,941,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,768,000)	(37,023,384,000)	0	(37,023,384,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(198,059,000)	0	(198,059,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(198,059,000)	0	(198,059,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	26,105,000	0	26,105,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(171,954,000)	0	(171,954,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,768,000)	(37,195,338,000)	0	(37,195,338,000)

[610000] Estado de cambios en el capital contable - 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	115,544,000	4,903,722,000	0	(40,104,188,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(491,093,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(491,093,000)	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	(491,093,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	115,544,000	4,903,722,000	0	(40,595,281,000)	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(1,697,000)	(35,086,619,000)	0	(35,086,619,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(491,093,000)	0	(491,093,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(491,093,000)	0	(491,093,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(491,093,000)	0	(491,093,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,697,000)	(35,577,712,000)	0	(35,577,712,000)

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	141,649,000	115,544,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	29	29
Numero de empleados	546	551
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,411,574,568	976,445,286
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,848,000	2,918,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	3,511,000	11,284,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-04-01 - 2016-03-31	Año Anterior 2014-04-01 - 2015-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	363,249,000	1,053,327,000
Utilidad (pérdida) de operación	(2,443,127,000)	(17,468,227,000)
Utilidad (pérdida) neta	(1,642,660,000)	(21,565,950,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,642,660,000)	(21,565,950,000)
Depreciación y amortización operativa	28,000,000	77,363,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]																			
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]													
					Intervalo de tiempo [eje]						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]								
Bancarios [sinopsis]																								
Comercio exterior (bancarios)																								
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Con garantía (bancarios)																								
BANORTE CCGH 1	NO	2011-11-17	2013-11-17	TIIIE 28 + 3.50		54,231,000																		
BANORTE CCGH 2	NO	2011-11-30	2013-11-30	TIIIE 28 + 3.50		58,768,000																		
BANORTE CCGH 3	NO	2011-12-07	2013-12-07	TIIIE 28 + 3.50		1,311,000																		
BANORTE CCGH 4	NO	2011-12-01	2013-12-01	TIIIE 28 + 3.50		89,410,000																		
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-12-26	2013-06-13	TIIIE 28 + 3.80		81,643,000																		
SANTANDER CCGH 2	NO	2011-12-19	2013-12-19	TIIIE 28 + 3.80		8,571,000																		
SANTANDER CCGH 3	NO	2011-12-12	2013-12-12	TIIIE 28 + 3.80		5,302,000																		
SANTANDER CCGH 4	NO	2011-12-22	2013-12-23	TIIIE 28 + 3.80		2,205,000																		
SANTANDER CCGH 5	NO	2012-04-27	2014-04-27	TIIIE 28 + 3.80		13,914,000																		
SANTANDER CCGH 6	NO	2012-08-09	2015-08-09	TIIIE 28 + 3.80		87,367,000																		
HSBC CCGH	NO	2013-03-27	2013-04-26	TIIIE 28 + 7.00		1,086,329,000																		
SANTANDER CCGH 7	NO	2012-11-15	2014-11-15	TIIIE 28 + 3.80		13,048,000																		
SANTANDER CCGH 8	NO	2012-10-24	2014-10-24	TIIIE 28 + 3.80		2,754,000																		
TOTAL	NO				0	1,504,853,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Banca comercial																								
BANORTE CCC 1	NO	2013-03-22	2013-06-20	TIIIE 28 + 3.60		387,315,000																		
BAJIO	NO	2013-03-22	2013-04-05	TIIIE 28 + 4.50		100,841,000																		
SANTANDER PQ 1	NO	2013-04-12	2013-04-26	9.52		153,097,000																		
SANTANDER CCC	NO	2013-03-27	2013-04-26	TIIIE 28 + 4.50		208,543,000																		
MONEX	NO	2013-01-30	2013-04-30	TIIIE 91 + 5.00		110,952,000																		
HSBC PQ	NO	2013-03-27	2013-04-26	TIIIE 28 + 7.00		1,167,088,000																		
BANORTE CCC 2	NO	2013-01-30	2013-03-29	TIIIE 28 + 4.50		475,404,000																		
SANTANDER PQ 2	NO	2013-03-25	2013-04-22	9.52		120,663,000																		
SANTANDER PQ 3	NO	2013-03-14	2013-04-11	9.52		129,138,000																		
BANORTE CCC 3	NO	2013-03-22	2013-06-20	8.33		530,074,000																		
BCI	SI	2010-09-01	2013-09-13	LIBOR + 4.00		108,741,000																		
TOTAL	NO				0	3,491,856,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Otros bancarios																								
HSBC F/262757	NO	2013-12-30	2016-07-20	0.00		141,026,000																		
HSBC F/303623	NO	2013-02-20	2013-07-19	0.00		7,088,000																		
IFC	SI	2012-09-21	2019-07-15	LIBOR + 5.50		391,560,000																		
DEUTSCHE BANK 1	SI	2013-02-19	2013-10-10	10.65		1,056,259,000																		
DEUTSCHE BANK 2	SI	2013-02-19	2014-02-10	10.65		959,904,000																		
TOTAL	NO				0	2,555,837,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Total bancarios																								
TOTAL	NO				0	7,552,546,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																								
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)																								
CERTIFICADO BURSÁTIL	NO	2011-12-13	2014-12-09	TIIIE 28 + 4.00		712,355,000																		
SENIOR GUARANTEED NOTES 2016	SI	2006-04-19	2016-04-19	8.50		2,729,387,000																		
SENIOR GUARANTEED NOTES 2020	SI	2010-01-19	2020-01-21	9.50		5,446,661,000																		
SENIOR GUARANTEED NOTES 2022	SI	2012-02-03	2022-02-03	9.75		9,092,797,000																		
TOTAL	NO				0	17,981,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

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]						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]
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listadas en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL	NO				0	17,981,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
SANTANDER DERIVADOS	NO	2013-06-21	2013-11-30			1,040,926,000									
ARRENDAMIENTO UNIFIN	NO	2012-05-15	2015-07-15			355,318,000									
ARRENDAMIENTO LEASING OPERATIONS	NO	2008-10-01	2015-09-01			236,412,000									
ARRENDAMIENTO HP	NO	2011-09-01	2017-09-01			90,795,000									
ARRENDAMIENTO GE CAPITAL	NO	2010-03-15	2017-05-15			96,925,000									
ARRENDAMIENTO CAPITA CORP.	NO	2011-01-15	2015-05-15			38,837,000									
SÓLIDA ADMINISTRADORA	NO	2014-11-19	2014-11-26			638,232,000									
FIDEICOMISO F/015	NO	2014-11-19	2014-11-26			454,557,000									
FIDEICOMISO F/580	NO	2014-10-03	2014-10-23			315,968,000									
FIDEICOMISO F/673	NO	2014-10-03	2014-10-23			132,333,000									
BANORTE PROGRAMAS DE VIV.	NO	2014-10-03	2014-10-23			178,359,000									
CREDIT SUISSE	SI	2013-03-08	2013-03-08			172,980,000									
BARCLAYS	SI	2013-02-12	2013-02-12			187,284,000									
MORGAN STANLEY	SI	2013-12-31	2013-12-31			133,456,000									
DEUTSCHE BANK DERIVADOS	SI	2013-04-18	2013-04-18			872,767,000									
TOTAL	NO				0	4,945,149,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	4,945,149,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2016-03-31	2016-03-31			4,015,784,000									
TOTAL	NO				0	4,015,784,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL	NO				0	4,015,784,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL	NO				0	34,494,679,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	7,417,000	129,065,000	0	0	129,065,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	7,417,000	129,065,000	0	0	129,065,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	1,533,000	26,670,000	0	0	26,670,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	1,533,000	26,670,000	0	0	26,670,000
Monetario activo (pasivo) neto	5,884,000	102,395,000	0	0	102,395,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
URBI				
Vivienda de interés social	220,000	0	0	220,000
Vivienda media baja	526,000	0	0	526,000
Vivienda media alta y residencial	0	0	0	0
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	1,155,000	0	0	1,155,000
Servicios de gestión, construcción y comercialización	34,686,000	0	0	34,686,000
TOTAL	36,587,000	0	0	36,587,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2016 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,811,000	4,134,000
Total efectivo	3,811,000	4,134,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	17,999,000	1,984,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	17,999,000	1,984,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	21,810,000	6,118,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	466,673,000	494,976,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	53,704,000	56,960,000
Gastos anticipados circulantes	11,350,000	8,388,000
Total anticipos circulantes	65,054,000	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	14,104,000	9,528,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	545,831,000	569,852,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	58,000	86,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	58,000	86,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	1,509,255,000	1,333,505,000
Productos terminados circulantes	20,720,000	20,720,000
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	1,530,033,000	1,354,311,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
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	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	53,306,000	53,306,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,306,000	53,306,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	21,608,000	21,608,000
Edificios	10,083,000	10,828,000
Total terrenos y edificios	31,691,000	32,436,000
Maquinaria	4,270,000	5,692,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	46,000	72,000
Total vehículos	46,000	72,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	5,927,000	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	41,934,000	45,445,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	4,015,784,000	3,972,305,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	98,261,000	89,481,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	32,507,000	23,483,000
Otras cuentas por pagar circulantes	4,414,935,000	4,335,397,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	8,561,487,000	8,420,666,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	7,552,546,000	7,482,342,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	17,981,200,000	17,772,469,000
Otros créditos con costo a corto plazo	4,945,149,000	4,888,869,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	30,478,895,000	30,143,680,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	3,657,261,000	3,967,160,000
Total de otras provisiones	3,657,261,000	3,967,160,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,768,000)	(2,768,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(2,768,000)	(2,768,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,607,256,000	5,613,411,000
Pasivos	42,802,594,000	42,636,795,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Activos (pasivos) netos	(37,195,338,000)	(37,023,384,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,410,226,000	2,241,726,000
Pasivos circulantes	42,698,122,000	42,531,980,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(40,287,896,000)	(40,290,254,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-03-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	0
Venta de bienes	36,587,000	30,691,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	36,587,000	30,691,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	425,000	332,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	941,000	37,009,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	1,366,000	37,341,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	425,633,000	355,684,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	425,633,000	355,684,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	(343,000)	(1,447,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(343,000)	(1,447,000)

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

En virtud de que los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34: "Información Financiera a Fechas Intermedias", la Compañía presenta las notas a sus estados financieros en la sección "[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34]" del presente reporte.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No Aplica

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

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 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 ingles), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	\$ 9,092,797	\$ 8,987,245
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	5,446,661	5,383,435
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en abril de 2016. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	2,729,387	2,697,703

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.	2,016,163	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.	1,392,793	1,376,625
Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.	391,560	387,014
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	1,167,088	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	1,086,329
Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	712,355	704,086
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	402,898	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 marzo de 2016 es de \$2,952.	214,804	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.	208,543	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.	203,720	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 Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de fiduciario y la	141,026	139,389

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.

100,841 99,671

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013.

108,741 107,478

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.

110,952 109,664

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 Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.

7,088 7,006

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

1,040,926 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.

872,767 862,635

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.

187,284 185,110

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

172,980 170,972

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

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.	133,456	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.	638,232	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.	454,557	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.	315,968	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.	132,333	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.	178,359	176,289
	\$ 29,660,608	\$ 29,333,767

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,092,789 al 31 de marzo de 2016).

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contraída por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

Avales

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

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

Deuda	Deudor	Aval
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) equivalente a 1,670,128 UDIs (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) equivalente a 1,000,421 UDIs (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) equivalente a 501,323 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Crédito con Deutsche Bank, denominado originalmente en dólares de los EUA, equivalente a 370,321 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 71,140 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(8),(9)
<ul style="list-style-type: none"> Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 184,682 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(8),(9) y accionistas
<ul style="list-style-type: none"> Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,086,329, con HSBC México, S.A. para capital de trabajo. (2),(3),(4),(5),(8),(9) 		(1)
<ul style="list-style-type: none"> Certificado Bursátil, denominado originalmente en pesos, equivalente a 130,843 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
<ul style="list-style-type: none"> Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, (2),(4) 		(1),(3)

equivalentes a 50,283 UDIs.

- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, (2) equivalentes a 23,720 UDIs. (1),(3),(4) y accionistas
- Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 203,720. (3),(2) (1),(4),(5),(8),(9)
- Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 214,804. (2),(3),(4) (1)
- Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, (2) equivalente a 38,304 UDIs. (1),(3)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominado originalmente en pesos, (1) equivalente a 18,522 UDIs. (2),(3)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A., denominado originalmente en pesos, (2) equivalente a 20,379 UDIs. (1),(3),(4),(5),(8),(9)
- Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A., denominado originalmente en pesos, (3) equivalente a 214,366 UDIs. (1) y accionistas
- Deuda con Deutsche Bank, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 160,306 UDIs. (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
- Deuda con Credit Suisse, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 31,772 UDIs. (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
- Crédito quirografario con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC (1) (1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)

- México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), denominado originalmente en pesos, equivalente a 25,903 UDIs.
- Deuda derivada del convenio de transacción celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, denominado originalmente en pesos, equivalente a 1,302 UDIs.

(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
(12),(13),(14),(15),(16),(17)
 - Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, denominado originalmente en pesos, equivalente a 117,228 UDIs.

(1),(6),(7),(10),(12),(13),(14)
(2),(3),(4),(5),(8),(9)
(15),(16),(17)
 - Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominado originalmente en pesos, equivalente a 83,491 UDIs.

(6),(7),(10),(12),(13),(14)
(1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)
(15),(16),(17)
 - Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominado originalmente en pesos, equivalente a 58,036 UDIs.

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

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

denominado originalmente en pesos,
equivalente a 24,306 UDIs.

- Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado originalmente en pesos, (2) equivalente a 32,760 UDIs. (1),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

- a) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo y variable sin derecho a retiro de \$141,649 y \$115,544, respectivamente. El capital social está representado en ambos periodos por 3,411,574,568 y 976,445,286 acciones sin expresión de valor nominal, respectivamente.
- b) 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 marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.
- c) 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.

d) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados condensados existe un déficit en el capital contable de \$37,195,338 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

Asimismo el balance general muestra un exceso de pasivos sobre activos corrientes, lo cual aunado al déficit del capital contable, son factores que indican que la Compañía tal vez no pueda continuar en operación. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que se concreten las negociaciones con sus acreedores y se lleve a cabo la reestructura financiera de la Compañía en los términos planteados en el convenio de concurso mercantil (Ver Nota 2.1).

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Fideicomiso Irrevocable de Administración	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

F/741723

HITO, S.A.P.I. de C.V.

13,500

13,500

1,119,252

1,119,252

Deterioro de otras inversiones

(1,065,946)

(1,065,946)

\$ 53,306

\$ 53,306

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

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

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015

(Cifras en miles de pesos [\$], y miles de dólares [US\$],

excepto que se indique otra denominación)

1. Información Corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la “Compañía”) fue constituida el 24 de noviembre de 1981, la Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial. Asimismo, sus actividades incluyen la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la prestación de servicios de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

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

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

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

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

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

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 26 de mayo de 2016, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones.

2. Eventos relevantes

2.1 Acuerdos y convenios

El 28 de diciembre de 2015 los accionistas de la Compañía celebraron Asamblea General Ordinaria Anual en la cual decretaron aumentar el capital social en su parte variable, estableciendo un periodo de quince días para que los accionistas ejercieran su derecho de suscripción y pago de las acciones representativas del aumento. El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando \$190, y (b) 2,434'929,282 de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando \$25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecen en custodia son: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, las cuales serán destinadas a los fines acordados por la Asamblea de Accionistas.

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

juzgado. La sentencia establece la forma, términos y condiciones conforme a las cuales se pagaran los créditos reconocidos a cargo de la Compañía.

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados condensados

3.1 Bases de preparación

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

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

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

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

3.2 Negocio en marcha

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

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

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

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que ocurrieron en la industria de la vivienda como consecuencia de lo indicando en el párrafo anterior.

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.

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.

Con base en el análisis del “Plan de Reestructura Previo” y del “Plan de Negocio”, la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos. De igual forma, la dirección de la Compañía evaluó el grado de avance del proceso de reestructura, valoró las comunicaciones y reuniones periódicas con sus asesores y acreedores financieros, concluyendo que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro una vez concluida su reestructura financiera, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

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

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

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía.

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

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

3.4 Moneda de reporte

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

3.5 Estados consolidados condensados de resultados integrales

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

4. Políticas y prácticas contables significativas

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2016 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie después de la fecha de vigencia del pronunciamiento.

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

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

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

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

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

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

NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*

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

Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

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

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

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

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

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un

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

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

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

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2012-2014

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

- Las modificaciones de la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar*, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

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

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

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

NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

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

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

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

5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

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

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

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

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

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

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

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

- Servicios de construcción. Los ingresos relacionados con servicios de construcción se reconocen utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a: la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
- Inventarios.
 - a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza corriente o no corriente basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
 - b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los

proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Método de participación en inversión. La Compañía tiene una participación en el fideicomiso número F/741723 que hasta parte del año 2014 le permitió tener influencia significativa pero no control sobre el mismo. Consecuentemente la Compañía reconoció su participación en este fideicomiso mediante la aplicación del método de participación.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 9).
- Provisión para posturas fiscales inciertas - referirse a la Nota 16 h).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier

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

- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiaran a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible

a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 14.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2016, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

6. efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Efectivo	\$ 3,811	\$ 4,134
Equivalentes de efectivo	17,999	1,984
	21,810	6,118
Efectivo restringido	(2,848)	(2,918)
	\$ 18,962	\$ 3,200

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el efectivo restringido por \$ 2,848 y \$ 2,918, respectivamente, se compone de cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales iniciados por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Cientes corporativos	\$ 1,332,347	\$ 4,958,588
Otros clientes	417,550	468,507
	1,749,897	5,427,095
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,283,224)	(4,932,119)
	\$ 466,673	\$ 494,976

A la fecha de los estados financieros consolidados condensados la Compañía mantiene negociaciones con algunos de sus clientes a fin de recuperar las carteras vencidas, sin embargo en aquellos casos en los cuales el riesgo de recuperación de cartera es significativo, con independencia de las negociaciones mantenidas, la Empresa reserva la totalidad del saldo pendiente de cobro.

El rubro de otros clientes incluye saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, son como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	\$ 4,932,119	\$ 4,722,504
Incremento con cargo a gastos	14,052	861,842
Aplicaciones y cancelaciones de la estimación	(3,662,947)	(652,227)
Saldo final	\$ 1,283,224	\$ 4,932,119

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,767,297	\$ 3,763,574
Obras en proceso	837,290	836,407
Materiales para construcción	58	86
Casas para venta	20,720	20,720
	4,625,365	4,620,787
Terrenos para futuros desarrollos a largo plazo	(3,095,332)	(3,266,476)
	\$ 1,530,033	\$ 1,354,311

b) Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía realizó con base en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que el valor neto realizable de algunos de ellos era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 no se realizó reconocimiento de deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$ 1,632,190.

c) La Compañía ha otorgado diversas garantías hipotecarias para garantizar las deudas indicadas en la Nota 10. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el valor contable de las garantías constituidas para dicho fin era de \$1,064,840, en ambos periodos.

9. Propiedades, planta y equipo

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Terrenos y edificios	\$ 95,850	\$ 95,850
Maquinaria y equipo	1,048,553	1,048,560
Equipo de cómputo	405,254	405,254
	1,549,657	1,549,664
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,052,226)	(1,048,722)
Deterioro	(455,497)	(455,497)
	\$ 41,934	\$ 45,445

b) El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue de \$ 3,511 y \$ 35,773, respectivamente.

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Activos en arrendamiento financiero	\$ 1,089,047	\$ 1,089,047
Deterioro de activos en arrendamiento	(428,466)	(428,466)
Depreciación acumulada	(660,077)	(659,885)
	\$ 504	\$ 696

10. Deuda y pasivos bancarios

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 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 ingles), con vencimiento en febrero de 2022. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	\$ 9,092,797	\$ 8,987,245
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) por US\$ 300 millones, emitido el 19 de enero de 2010 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en enero de 2020. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	5,446,661	5,383,435
Bono de deuda denominado en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) por US\$ 150 millones, emitido el 19 de abril de 2006 conforme a la regla 144 A de la Security Exchange Commission (SEC por sus siglas en ingles), con vencimiento en abril de 2016. Los recursos provenientes de la presente emisión tuvieron como destino el refinanciamiento de pasivos.	2,729,387	2,697,703

Crédito con Deutsche Bank denominado en dólares de los EUA por US\$ 105 millones, con vencimiento en febrero de 2014.	2,016,163	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.	1,392,793	1,376,625
Créditos con International Finance Corporation (IFC) miembro del Banco Mundial denominado en dólares de los EUA, por US\$ 50 millones y US\$ 20 millones, con vencimientos en julio de 2019. Estos créditos están garantizados por ciertos inventarios de la Compañía.	391,560	387,014
Créditos quirografarios para capital de trabajo con HSBC México, S.A. denominados en pesos, con vencimientos originalmente en marzo y abril de 2013.	1,167,088	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	1,086,329
Certificado Bursátil denominado en pesos, con vencimiento en diciembre de 2014.	712,355	704,086
Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.	402,898	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 marzo de 2016 es de \$2,952.	214,804	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.	208,543	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.	203,720	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 Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de fiduciario y la	141,026	139,389

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.

100,841 99,671

Crédito quirografario con Banco de Crédito e Inversiones, S.A. denominado en dólares de los EUA por US\$ 6.6 millones, con vencimiento originalmente en septiembre de 2013.

108,741 107,478

Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A. denominados en pesos, con vencimiento originalmente en abril de 2013.

110,952 109,664

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 Multiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar.

7,088 7,006

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

1,040,926 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.

872,767 862,635

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.

187,284 185,110

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

172,980 170,972

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

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.	133,456	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.	638,232	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.	454,557	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.	315,968	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.	132,333	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.	178,359	176,289
	\$ 29,660,608	\$ 29,333,767

La Compañía utilizaba el factoraje financiero y la venta de cartera como instrumento normal y revolvente de tesorería para hacer líquidas sus cuentas por cobrar, para lo cual poseía líneas de factoraje financiero sin recurso, aprobadas con Banco Inbursa, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A., HSBC México, S.A, Banca Mifel, S.A. y Unifin Credit, S.A. de C.V., SOFOM, ENR. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía dejó de utilizar tales líneas de factoraje financiero como consecuencia de su liquidación o la cancelación por parte de la institución financiera. La Compañía estableció un programa para hacer frente a las obligaciones derivadas de estas operaciones de factoraje financiero el cual concluyó en octubre de 2014, derivando en el reconocimiento de un adeudo de \$ 1,048,946 (\$ 1,092,789 al 31 de marzo de 2016).

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, la totalidad de la deuda contraída por la Compañía que se encuentra vencida o que está en incumplimiento con alguna restricción financiera o de operación y cuyo vencimiento original era a un año, ha sido reclasificada como parte del pasivo corriente.

Avales

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

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

Deuda	Deudor	Aval
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2022) equivalente a 1,670,128 UDIs (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2020) equivalente a 1,000,421 UDIs (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Bono de deuda denominado originalmente en dólares de los EUA (senior guaranteed notes 2016) equivalente a 501,323 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Crédito con Deutsche Bank, denominado originalmente en dólares de los EUA, equivalente a 370,321 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9) (12),(13),(14),(15),(16),(17)
<ul style="list-style-type: none"> Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 71,140 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(8),(9)
<ul style="list-style-type: none"> Créditos quirografarios con Banco Mercantil del Norte, S.A., para capital de trabajo, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 184,682 UDIs. (1) 		(2),(3),(4),(5),(8),(9) y accionistas
<ul style="list-style-type: none"> Créditos con garantía hipotecaria por \$ 1,086,329, con HSBC México, S.A. para 	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)

capital de trabajo.

- Certificado Bursátil, denominado originalmente en pesos, equivalente a 130,843 UDIs. (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 50,283 UDIs. (2),(4) (1),(3)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 23,720 UDIs. (2) (1),(3),(4) y accionistas
- Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$ 203,720. (3),(2) (1),(4),(5),(8),(9)
- Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 214,804. (2),(3),(4) (1)
- Crédito en cuenta corriente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 38,304 UDIs. (2) (1),(3)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco del Bajío, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 18,522 UDIs. (1) (2),(3)
- Créditos quirografarios para capital de trabajo con Banco Monex, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 20,379 UDIs. (2) (1),(3),(4),(5),(8),(9)
- Crédito quirografario para capital de trabajo con HSBC México, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 214,366 UDIs. (3) (1) y accionistas
- Deuda con Deutsche Bank, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)

160,306 UDIs.

- Deuda con Credit Suisse, denominada originalmente en dólares de los EUA, derivada de la terminación anticipada de varios contratos de IFD, equivalente a 31,772 UDIs. (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
- Crédito quirografario con el fideicomiso número F/ 262757 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en su calidad de fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), denominado originalmente en pesos, equivalente a 25,903 UDIs. (1) (1),(2),(3),(4),(5),(8),(9)
- Deuda derivada del convenio de transacción celebrado con el fideicomiso número F/ 303623 en el cual HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria tiene el carácter de Fiduciario y la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. tiene el carácter de Fideicomisario en Primer Lugar, denominado originalmente en pesos, equivalente a 1,302 UDIs. (1) (2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9)
(12),(13),(14),(15),(16),(17)
- Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Sólida Administradora de Portafolios, denominado originalmente en pesos, equivalente a 117,228 UDIs. (2),(3),(4),(5),(8),(9) (1),(6),(7),(10),(12),(13),(14)
(15),(16),(17)
- Deuda derivada de operaciones de recompra de cartera con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/015, denominado originalmente en pesos, equivalente a 83,491 UDIs. (1),(2),(3),(4),(5),(8),(9) (6),(7),(10),(12),(13),(14)
(15),(16),(17)
- Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, (3) (1),(2),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),
(12),(13),(14),(15),(16),(17)

División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/580, denominado originalmente en pesos, equivalente a 58,036 UDIs.

- Créditos vinculados con programas de vivienda con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/673, denominado originalmente en pesos, equivalente a 24,306 UDIs. (3) (1),(2),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)
- Créditos vinculados con programas de vivienda con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado originalmente en pesos, equivalente a 32,760 UDIs. (2) (1),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)

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

- | | |
|---|--|
| (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. |
| (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 |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V. |
| (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. | (19) Finsete, S.A. de C.V. |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. | |

11. Arrendamientos financieros

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

Al 31 de marzo de Al 31 de diciembre de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

	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 TIIE más 4.0%.	\$ 355,318	\$ 351,194
Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2019 a una tasa de interés de TIIE más 3.2%.	236,412	233,668
Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 3.1%.	90,795	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 TIIE más 4.1%.	96,925	96,925
Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., con vencimiento en 2015 a una tasa de interés de TIIE más 5.1%.	38,837	38,386
	\$ 818,287	\$ 809,913

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

Avales

La Compañía ha otorgado avales en diversos arrendamientos financieros contraídos por sus subsidiarias, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

Arrendamientos financieros	Arrendatario	Aval
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamientos financieros ejercidos con Unifin Financiera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENR, denominados originalmente en pesos, equivalentes a 65,263 UDIs. 	(2),(4)	(1)
<ul style="list-style-type: none"> Arrendamientos financieros ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, 	(2),(3),(4),(5),(8),(9)(1)	

equivalentes a 43,423 UDIs.

- Arrendamientos financieros ejercidos con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 16,677 UDIs. (6) (1), (2),(3),(4),(5),(8),(9)
- Arrendamientos financieros ejercidos con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., por \$ 96,925. (6) (1),(3)
- Arrendamientos financieros ejercidos con Arrendadora Capita Corporation, S.A. de C.V., denominados originalmente en pesos, equivalentes a 7,133 UDIs. (6) (1)

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

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

12. Cuentas por pagar

- a. Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Proveedores de tierra (1)	\$ 796,404	\$ 787,159
Proveedores para la construcción	778,895	769,223
Programas de cadenas productivas (2)	2,440,485	2,415,923

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Líneas de crédito (3)	434,321	431,047
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 12c)	7,637,875	7,871,510
	\$ 12,087,980	\$ 12,274,862

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

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

En agosto de 2009, con la intención de aprovechar el programa de factoraje patrocinado por NAFIN, la Compañía estableció un fideicomiso denominado AAA Urbi (F-80591), el cual tenía una línea de crédito revolvente de apoyo a proveedores de hasta \$ 350,000. De acuerdo a este programa de factoraje el fideicomiso podía utilizar la línea de crédito que poseía con NAFIN para financiar las cuentas por pagar a sus proveedores, con la obligación de aportar un fondo de garantía, el cual ascendía a \$ 70,000. Este fideicomiso es consolidado con el resto de las subsidiarias de la Compañía. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, este fideicomiso no ha tenido operaciones, por lo cual el fondo de garantía que se había establecido fue aplicado en su totalidad para cubrir los adeudos relacionados al programa de factoraje.

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

b) Avales

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora ante diversos acreedores, en relación a los adeudos contraídos con motivo de: i) el programa de Cadenas Productivas, ii)

Líneas de Crédito para adquisición de equipo de cómputo y software y iii) Acreedores diversos, todas ellas equivalentes a unidades de inversión (UDI's) en virtud de lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Concurso Mercantil, mismos que se muestran a continuación:

Acreedor	Deudor	Aval
• Programa de cadenas productivas con Banorte, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 95,222 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
• Programa de cadenas productivas con GE, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 37,172 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
• Programa de cadenas productivas con IFC, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 122,698 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(8),(9),(12) (13),(14),(15),(16),(17)
• Programa de cadenas productivas con Santander, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 44,513 UDIs.	(2),(3),(4),(5),(8),(9)	(1)
• Programa de cadenas productivas con Nafin por \$ 324,607.	(11)	(1)
• Línea de crédito con GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V. por \$ 152,329.	(2),(3),(4),(6)	(1)
• Línea de crédito con Hewlett-Packard Operations México, S. de R.L. de C.V., denominado originalmente en pesos, equivalentes a 51,804 UDIs.	(2),(3),(4),(6)	(1),(5),(8),(9)
• Fideicomiso Maestro F/355, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 130,215 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)
• Fideicomiso Maestro F/356, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 150,118 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)
• Fideicomiso Mexicano Maestro F/365, denominado originalmente en pesos, equivalentes a 65,111 UDIs.	(1)	(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), (12),(13),(14),(15),(16),(17)

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

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

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Provisión de partidas fiscales inciertas	\$ 249,147	\$ 246,755
Provisión de contingencias legales	531,888	786,503
Provisión de honorarios	1,016,274	1,078,621
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	1,173,584	1,166,746
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	562,018	562,018
Otras provisiones	35,452	37,619
Provisión de garantías	88,898	88,898
Acreedores diversos	782,901	774,951
Fideicomiso Maestro F/355	708,937	700,707
Fideicomiso Maestro F/356	817,299	807,812
Fideicomiso Mexicano Maestro F/00365	354,489	350,374
Fideicomiso de Administración Inmobiliaria con Actividades	277,461	274,240
Empresariales "Irradius I"		
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	227,397	225,007
Sueldos y salarios	211,565	159,213
Otros acreedores diversos	600,565	612,046
	\$ 7,637,875	\$ 7,871,510

13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 479	\$ 474
Contribuciones de seguridad social	98,261	89,481
Otros impuestos federales y estatales	32,507	23,483
	\$ 131,247	\$ 113,438

14. Compromisos y contingencias

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

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

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados a menos que no exista evidencia suficiente que indique que la empresa tiene una obligación presente que implique una salida de recursos. Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el monto de las provisiones de contingencias mercantiles, laborales, civiles y de nulidad ascienden a \$ 531,888 y \$ 786,503, respectivamente.

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

financieras. A continuación se describen brevemente las principales demandas y requerimientos de pago efectuados por los acreedores de la empresa:

- En abril de 2013, Barclays Bank Mexico, S.A. y Credit Suisse International demandaron a Urbi y varias de sus subsidiarias, ante tribunales de los Estados Unidos de América, por incumplimiento de sus obligaciones en operaciones con instrumentos financieros derivados, reclamando el pago de US\$ 11.6 y US\$ 10.9 millones de dólares, más accesorios, respectivamente.
- En abril de 2013, GE Capital CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó ante tribunales mexicanos, varias demandas en la vía ejecutiva mercantil, en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un monto total aproximado de \$ 99 millones de pesos más accesorios. Con motivo de dicha demanda, se trabó embargo sobre la negociación mercantil de Urbi y de las subsidiarias demandadas, designándose un interventor con cargo a la caja.
- En abril de 2013 Fianzas Monterrey, S.A. demandó a Urbi y subsidiarias a fin de que se constituyeran garantías en su nombre en virtud del incumplimiento del contrato general de afianzamiento celebrado entre ambas partes y que deriva de la expedición de diversas pólizas de fianza, como resultado de lo anterior fueron embargados diversos inventarios propiedad de la Compañía. El monto aproximado de los reclamos efectuados por Fianzas Monterrey es de \$ 2,990 millones de pesos de los cuales, \$ 1,237 millones de pesos corresponden a garantías asociadas con créditos fiscales y el resto a fianzas operativas. En octubre de 2014, Urbi y subsidiarias celebraron un convenio judicial con Fianzas Monterrey, S.A. por virtud del cual, entre otras cosas, ésta última liberó de embargo algunos bienes de las demandadas, subsistiendo otros como garantía de las obligaciones contraídas por éstas en términos y en cumplimiento de los convenios celebrados con dicha institución hasta por la cantidad de \$1,237 millones de pesos.
- En mayo de 2013, Deutsche Bank AG presentó, ante tribunales de los Estados Unidos de América, demanda reclamando el pago de más de US\$ 61 millones de dólares más accesorios, respecto de ciertas operaciones de crédito y de instrumentos financieros derivados.
- En mayo de 2013, la Compañía tuvo conocimiento de que Banco del Bajío, S.A. inició un juicio ejecutivo mercantil en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de \$ 75 millones de pesos más accesorios.
- En mayo de 2013, Morgan Stanley (France) SAS demandó a Urbi el pago de aproximada US\$ 7.4 millones de dólares más accesorios.

- En mayo de 2013, Banco Monex, S.A. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de la cantidad de \$ 60 millones más accesorios.
- En mayo y junio de 2013, Urbi y algunas de sus subsidiarias fueron emplazadas a juicio promovido por Banco Inbursa, demandando el pago de diversas cantidades por una suma aproximada de \$ 200 millones de pesos más accesorios.
- En junio de 2013, Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y varias de sus subsidiarias el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 106 millones de pesos más intereses moratorios.
- En noviembre de 2013, HSBC México, S.A. presentó varias demandas en contra de Urbi y algunas de sus subsidiarias, reclamando el pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 2,384 millones de pesos más accesorios.
- En noviembre de 2013, CSI Leasing México, S. de R.L. de C.V. demandó a Urbi y subsidiarias al pago de diversas cantidades por un total aproximado de \$ 3 millones de pesos más intereses moratorios.

En adición a los juicios y demandas mencionados con anterioridad, algunos proveedores y otras contrapartes contractuales de la Compañía han iniciado procedimientos judiciales en contra Urbi y/o sus subsidiarias, demandando diferentes prestaciones, incluyendo el pago de diversas cantidades, siendo el más relevante el juicio entablado por Cemex Concretos, S.A. de C.V. y Azul Concretos Premezclados, S.A. de C.V., reclamando el pago por la cantidad aproximada de \$ 88.9 millones de pesos.

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

15. Capital contable

a) Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo y variable sin derecho a retiro de \$141,649 y \$115,544, respectivamente. El capital social está representado en ambos periodos por 3,411,574,568 y 976,445,286 acciones sin expresión de valor nominal, respectivamente.

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

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.

d) Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que a la fecha de los estados financieros consolidados condensados existe un déficit en el capital contable de \$37,195,338 el cual representa más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores.

Asimismo el balance general muestra un exceso de pasivos sobre activos corrientes, lo cual aunado al déficit del capital contable, son factores que indican que la Compañía tal vez no pueda continuar en operación. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que se concreten las negociaciones con sus acreedores y se lleve a cabo la reestructura financiera de la Compañía en los términos planteados en el convenio de concurso mercantil (Ver Nota 2.1).

16. Impuestos a la utilidad

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

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,150,389	\$ 6,209,420
Estimación para cuentas de cobro dudoso	384,967	1,479,636
Efecto diferido en otras partidas de resultado	1,186	1,186
integral por obligaciones laborales	6,536,542	7,690,242
Impuesto diferido pasivo:		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2016

Inventarios	(1,214,889)	(1,213,772)
Pagos anticipados	(581)	(1,100)
Propiedades, planta y equipo	(151)	(209)
	(1,215,621)	(1,215,081)
Estimación para impuestos a la utilidad		
	(5,421,821)	(6,576,404)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (100,900)	\$ (101,243)

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Saldo al inicio del periodo	\$ 101,243	\$ 638,090
Reconocido en resultados	(343)	(536,389)
Reconocido en otras partidas de resultado integral	-	(458)
Saldo al final del periodo	\$ 100,900	\$ 101,243

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

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de marzo de 2015
Causado	\$ -	\$ 8,396	\$ -
Diferido	(343)	(536,389)	(1,447)
Provisión de partidas fiscales inciertas	-	(972,441)	-
Total impuestos a la utilidad	\$ (343)	\$ (1,500,434)	\$ (1,447)

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

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

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

g) La Compañía 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 de la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo inicial	Cargo al impuesto del año	Recargos y accesorios reconocidos en otros gastos	Saldo Final
2016	\$ 246,755	\$ -	\$ 2,392	\$ 249,147
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	Disminución de Recargos y accesorios reconocidos en otros
---	--

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

17. Costo de ventas

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015, la partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	2016	2015
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 14,080	\$ 12,106
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	-	15,445
	\$ 14,080	\$ 27,551

18. Segmentos

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

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

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

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

Características de los segmentos

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

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

La vivienda media alta y residencial incluyen como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recamaras y de dos a tres baños.

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización
Unidades vendidas	1	1	-		
Precio promedio de venta	\$ 220	\$ 526	\$ -		
Ventas	\$ 220	\$ 526	\$ -	\$ 1,155	\$ 34,686
Utilidad bruta	68	348	-	466	21,625
Depreciación	21	50	-	111	3,329
Utilidad de operación	1,680	4,202	-	8,928	275,735

Al 31 de diciembre de 2015

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización (1)
Unidades vendidas	72	25	19		
Precio promedio de venta	\$ 270	\$ 522	\$ 1,063		
Ventas	\$ 19,406	\$ 13,044	\$ 20,201	\$ 124,791	\$ 179,911
Utilidad bruta	6,144	7,798	9,083	49,374	120,469
Depreciación	1,943	1,306	2,022	12,492	18,010
(Pérdida) utilidad de operación	(843)	3,102	1,810	4,446	55,695

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

Al 31 de marzo de 2015

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de gestión, construcción y comercialización	
Unidades vendidas	27	13	12			
Precio promedio de venta	\$ 256	\$ 491	\$ 1,012			
Ventas	\$ 6,915	\$ 6,377	\$ 12,146	\$ 5,253	\$	-
Utilidad bruta	2,966	5,028	6,449	4,142		-
Depreciación	2,542	2,345	4,466	1,931		-
Pérdida de operación	(28,516)	(26,296)	(50,086)	(21,663)		-

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 19, 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.

19. 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 marzo de

	2016
Gastos generales y de administración:	
Estimación para cuentas incobrables (i)	\$ 14,052
Liquidaciones	42,239
Honorarios	8,389

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

20. Hechos posteriores

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,770 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de aproximadamente 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.

De igual forma, la Compañía obtuvo el compromiso de sus nuevos inversionistas de suscribir capital adicional por un monto de \$ 380,000, que podrá ejercerse a opción de la Compañía en un plazo no mayor a 21 días.

Las 20 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes

Acuerdos y convenios

El 28 de diciembre de 2015 los accionistas de la Compañía celebraron Asamblea General Ordinaria Anual en la cual decretaron aumentar el capital social en su parte variable, estableciendo un periodo de quince días para que los accionistas ejercieran su derecho de suscripción y pago de las acciones representativas del aumento. El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 de las 54,719'086,404 acciones emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando \$190, y (b) 2,434'929,282 de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando \$25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecen en custodia son: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, las cuales serán destinadas a los fines acordados por la Asamblea de Accionistas.

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2016 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie después de la fecha de vigencia del pronunciamiento.

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

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

- NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*
- Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación
- Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos* - Contabilización para adquisiciones de inversiones en operaciones conjuntas
- Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros* - Iniciativa de revelaciones
- Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y NIC 38, *Activos intangibles* - Aclaración de métodos de depreciación y amortización aceptable

- Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y NIC 41, *Agricultura - Agricultura: Plantas productoras*
- Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados*, y NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* - Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos
- Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados*, NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, y NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* - Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación
- Modificaciones a las NIIF - *Mejoras a las NIIF – Ciclo 2012-2014*

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

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

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

NIIF 14, *Cuentas de diferimientos de actividades reguladas*

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

Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

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

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

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

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

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

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

A diferencia 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.

NIIF 9, Instrumentos financieros

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

NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF

15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

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

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

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

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

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

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0

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

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,770 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de aproximadamente 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. De igual forma, la Compañía obtuvo el compromiso de sus nuevos inversionistas de suscribir capital adicional por un monto de \$ 380,000, que podrá ejercerse a opción de la Compañía en un plazo no mayor a 21 días.

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

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