



Reporte Anual 2016

Inmobiliaria Ruba SA de CV

Pedro rosales de León #7548, Fracc. Del
seminario Cd. Juárez, Chihuahua C.P 32507. Tel
(656) 6 92 04 09 www.ruba.com.mx

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016

Características de los títulos en circulación:

Empresa Emisora	Fecha de emisión	Tipo de Valor Inscrito	Clave de pizarra
Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	23 de Julio del 2015	Certificado Bursátil	RUBA 15

La CNBV, mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 autorizó el Programa de Certificados Bursátiles, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2015-007 en el RNV. Los valores mencionados anteriormente se encuentran inscritos en el registro nacional de valores.

“La referida inscripción no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el informe anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.”

Emisora:	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
Clave de Pizarra:	RUBA.
Numero de certificados Bursátiles	5,000,000(cinco millones) de certificados bursátiles
Fecha de emisión	23 de Julio del 2015
Fecha de vencimiento	16 de Julio del 2020
Plazo de la emisión	1,820 (mil ochocientos veinte) días contados a partir de la Fecha de Emisión.
Intereses y procedimiento del calculo	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un Interés Bruto Anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), conforme al Calendario de Pagos de Intereses según se establece en el presente documento, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses. La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.
Periodicidad en el pago de intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, conforme al calendario de pagos de intereses siguiente (el “Calendario de Pagos de Intereses”), en el entendido, que si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente 29 calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente (cada uno, un “Periodo de Intereses”).
Amortización de Principal:	La amortización de principal de los Certificados se hará en 11 pagos iguales de \$41’666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a \$41’666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.) pagaderos trimestralmente a partir de 4 de enero de 2018, en las fechas señalados en el Calendario de Pagos de Principal (según dicho término se define más adelante) que se incluye en la sección “II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA – 2.25 Amortización de Principal” del Prospecto de la emisión de deuda y el Título que documenta la presente Emisión, o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la fecha de Vencimiento.
Amortización Anticipada:	La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente el Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Título correspondiente a la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo dispuesto en el presente Suplemento y en el Título correspondiente.
Calificaciones	Calificación otorgada por Fitch Ratings SA de CV de “A(mex)” la cual “indica expectativa de bajo riesgo de incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. Sin embargo, los cambios en circunstancias o condiciones económicas pueden afectar la capacidad de pago oportuno en un grado mayor que en el caso de los compromisos financieros que poseen una calificación más alta”. y calificación otorgada por Standard & Poors SA de CV “mxA” la cual significa que: “la deuda es algo más susceptible a efectos adversos por cambios circunstanciales o de las condiciones de la economía que la deuda calificada en las categorías superiores. Sin embargo, la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es fuerte en relación con otros emisores en el mercado nacional”.
Garantías Representante común Depositario	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.

Política de cambios de Control	La política que seguirá la emisora considerando la participación de los tenedores en su caso, será apegándonos a los términos y condiciones del bono "RUBA 15", donde los tenedores podrán dar por anticipado el vencimiento del mismo en caso de que los accionistas principales que tienen el control de la emisora dejen de tenerlo, directa o indirectamente, el control financiero, operativo o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias, salvo en el caso de la fusión entre subsidiarias.
Política de reestructuras corporativas:	La política que seguirá la emisora en el tema de reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, será apegado a las obligaciones del bono "RUBA 15" la cual se encuentra explícita dentro del inciso de las limitaciones que se tienen a cambios fundamentales, tomando en cuenta dicho proceso, limitaciones y excepciones.
Política de gravámenes sobre activos esenciales:	El certificado bursátil emitido "RUBA 15" es quirografario sin garantías, por lo cual la política a seguir en este término se limitará a no otorgar garantías en un porcentaje significativo del inventario, en cuanto a la venta de activos la política se llevará conforme a las obligaciones del certificado dentro de la cláusula de "Limitación a la venta de activos".

Tabla de contenido

I. INFORMACIÓN GENERAL	4
1.1 Glosario de Términos y Condiciones	4
1.2 Resumen Ejecutivo	8
1.2.1 La Compañía	8
1.2.2 Información Financiera Seleccionada	12
1.2.3 Mezcla de ventas	16
1.3 Factores de Riesgo	17
1.3.1 Factores de Riesgo Relacionados con la Industria de la Vivienda en México	17
1.3.2 Factores de Riesgos relacionados con la Emisora	20
1.3.3 Factores de Riesgo relacionados con México	23
1.3.4 Factores de Riesgo Relacionados con los términos y condiciones de los Certificados	23
1.3.5 Factores de Riesgo relacionados con la Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados	24
1.4 Otros Valores	25
1.5 Documentos de Carácter Público	25
II. LA EMISORA	25
2.1 Historia y Desarrollo de la Emisora	25
2.2 Descripción del Negocio	26
2.2.1 Actividad Principal	26
2.2.2 Canales de Distribución	28
2.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos	35
2.2.4 Principales Clientes	35
2.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria	35
2.2.6 Recursos Humanos	36
2.2.7 Desempeño Ambiental	37
2.2.8 Información del Mercado	37

2.2.9	Estructura Corporativa	45
2.2.10	Descripción de los Principales Activos.....	46
2.2.11	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	47
2.2.12	Acciones representativas del capital social	47
2.2.13	Dividendos	47
III.	INFORMACIÓN FINANCIERA	48
3.1	Información Financiera Seleccionada.....	48
3.2	Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación	52
3.2.1	Volúmenes e ingresos	52
3.3	Informe de Créditos Relevantes	53
3.4	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora del ejercicio 2016	54
3.4.1	Resultados de operación.	54
3.4.2	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	55
3.4.2.1	Eventos relevantes.	55
3.4.2.2	Ejercicio 2015 comparado con el ejercicio 2014	56
3.4.2.3	Ejercicio 2014 comparado con el ejercicio 2013	57
3.5	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas	61
IV.	ADMINISTRACIÓN	62
4.1	Audidores Externos	62
4.2	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	63
4.3	Administradores y Accionistas	64
4.3.1	Administración de la Compañía	64
4.3.2	Principales Accionistas	69
4.4	Estatutos Sociales y otros Convenios	69
4.4.1	Estatutos Sociales	69
4.4.2	Otros Convenios	71
V.	PERSONAS RESPONSABLES	72
VI.	ANEXOS	77
6.1	Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2016	77
6.2	Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2015.....	103
6.3	Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2014.....	128
6.4	Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2016.....	150
6.5	Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2015.....	151
6.6	Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2014.....	152

I. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Condiciones

A menos que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente reporte anual, los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que a los mismos se les atribuye, y en su defecto, los contenidos a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural, masculino o femenino.

Término	Definición
“Afiliada”	Significa, respecto de cualquier persona en particular, la persona que, directa o indirectamente, controle, sea controlada o esté bajo el control común de dicha persona.
“Agencia Calificadora”	Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Avisos”	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
“Bolsa Mexicana de Valores” o “BMV”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CCT”	Significa, ciclo de capital de trabajo
“CNBV”	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”	Significa, conjuntamente Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus Subsidiarias.
“Comités de Adquisiciones”	Significa el comité de la Compañía encargado de asignar contratos de urbanización, edificación y servicios, el cual, se encuentra integrado por un representante del área de la Dirección de la Compañía, un representante del área de Presupuestos y Control de Obra de la Compañía y un representante del área de Construcción de la Compañía.
“CONAVI”	Significa, la Comisión Nacional de Vivienda.
“Circular Única de”	Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras

Emisoras”	de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.
“Dólares”	Significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
“Emisión” o “Emisiones”	Significa, cualquier emisión de Certificados al amparo del Programa, realizada por la Emisora conforme a los términos y condiciones del Suplemento y Título correspondientes.
“Emisora” o “Emisor”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“EUA” o “Estados Unidos”	Significa, los Estados Unidos de América.
“Estados del Norte”	Significan, conjuntamente los Estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Baja California.
“Estados Financieros”	Significa, el balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo que son relativos a los ejercicios sociales al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.
“FONHAPO”	Significa, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“Fondos de Vivienda”	Significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
“FOVISSSTE”	Significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“Gobierno Federal”	Significa, el Gobierno Federal de México.
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“INEGI”	Significa, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Inmobiliaria Ruba” o “Ruba”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores Líderes” o “Intermediarios Colocadores”	Significan indistintamente, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o bien, aquellos que designe la Emisora para fungir con tal carácter, respecto de la Emisión de que se trate.
“Ley del INFONAVIT”	Significa, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

“Nafin”	Significa, Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“NIF”	Normas de Información Financiera.
“NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera.
“Oferta Pública”	Significa, la o las ofertas públicas de Certificados Bursátiles a cargo de Inmobiliaria Ruba a través de una o varias Emisiones.
“Persona”	Significa, cualquier persona física o moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar.
“Pesos” o “\$”	Significa, pesos, moneda de curso legal en México.
“PIB”	Significa, Producto Interno Bruto, utilizado para medir el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un año, o el periodo de tiempo que se establezca.
“Precio de Colocación”	Significa el precio al cual serán ofertados los Certificados Bursátiles.
“Prospecto” o “Prospecto de Colocación”	Significa, el prospecto de colocación utilizado para el programa de certificados bursátiles por \$1,000m.
“Representante Común”	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores.
“RUV”	Significa, Registro Único de Vivienda.
“SHF”	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“SMM”	Significa Salario Mínimo General Mensual.
“Sofomes”	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“Subsidiarias”	Significa, Ruba Servicios, S.A. de C.V., Ruba Residencial, S.A. de C.V., Grupo Ruba, S.A. de C.V., Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Ruba Comercial, S.A. de C.V., Rubadminper, S.A. de C.V., DGA Desarrollos, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.
“Suplemento”	Significa, el documento de oferta de Certificados relativo a cada una de las Emisiones en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV y que contendrá las características particulares de cada Emisión.
“Tenedores”	Significa, cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, que en cualquier momento sea propietaria de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa, cada uno de los títulos que documente los Certificados que se emitan al amparo del Programa, en el que se establezcan las características, términos y condiciones, incluyendo los señalados en el artículo 64 de la

LMV.

“TLCAN”	Significa, el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.
“UAFIDA” o “EBITDA”	Significa, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. No debe ser considerado como un indicador de desempeño financiero u operativo de la Compañía, como alternativa de utilidad neta o flujo de efectivo, como medida de liquidez o como comparable a otras medidas similares de otras empresas; tampoco representa recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.
“UDI” o “UDIs”	Significa, la unidad de inversión cuyo valor en Pesos está indexado a la inflación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“VIS”	Significa, vivienda de interés social.
“VM”	Significa, vivienda media.
“VR”	Significa, vivienda residencial
“Zona TLCAN”	Significa, la zona fronteriza con los EUA que abarca los Estados del Norte.

1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la información general contenida en este Informe Anual. Dicho resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante. Por lo tanto, el gran público inversionista deberá leer todo el informe anual, incluyendo la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo”, mismos que deberán ser leídos en forma minuciosa con el fin de tener conocimiento preciso de los posibles eventos que pudieran tener un efecto adverso sobre los valores emitidos por la Empresa.

Las declaraciones en este Informe Anual sobre las expectativas, intenciones, planes y consideraciones de la Emisora sobre sus operaciones futuras, planes de expansión, requerimientos futuros de capital y la satisfacción de los mismos, son declaraciones que dependen de eventos y riesgos que se encuentran fuera de control de la Compañía y sus Afiliadas. Los resultados y avances reales pueden diferir de los expresados o referidos por dichas declaraciones debido a varios factores, incluyendo los mencionados en el contexto de las mismas o en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo” del presente Informe Anual.

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada y a la información financiera de la Emisora.

1.2.1 La Compañía

La Emisora se denomina Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y junto con sus empresas Subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales de VIS, VM y VR. Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.8 Información del Mercado y 2.2.9 Estructura Corporativa.”

Ruba opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 36 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 170 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$55 mil millones de pesos. Tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, en donde en 1980 inició sus operaciones, y en 1993 se consolidó como una de las empresas de VM y VR más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión mediante la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de VIS. Como resultado, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en el 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. Actualmente el plan estratégico y las condiciones de mercado han convergido para que Ruba se diversifique hacia otros centros urbanos por lo que a la fecha tiene presencia en 12 estados del país que incluyen Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo, lo cual resulta en una perspectiva positiva de crecimiento en el mediano y largo plazos.

Por el volumen de unidades escrituradas e ingresos la Compañía está dentro de las 3 desarrolladoras de vivienda públicas más importantes del país, del total de créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron en 2016 Ruba se ubicó en 3° y 4° lugar nacional, respectivamente.¹

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 6 años y la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, durante 2016 Fitch Ratings ratificó su calificación en “A (mex)” mejorando la

¹ Según fue publicado por el INFONAVIT y FOVISSSTE en las páginas:
http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8/Creditos+por+Oferente.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8 y <https://new.livestream.com/fovisste/capacitacioncredito>, respectivamente.

perspectiva de estable a positiva y S&P también ratificó la calificación en “mxA” manteniendo la perspectiva en estable. En sus comunicados de prensa, ambas agencias, resaltaron la fortaleza y flexibilidad de la posición financiera de Ruba, así como el bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo.

En la parte laboral, al cierre del 2016 la Ruba contaba con 980 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas, y cabe destacar que en abril de este año el Great Place to Work Institute la ubicó en el lugar número 14 dentro del ranking de las 100 Mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, mejorando tres posiciones respecto al 2015.

Desde 2004, la Emisora ha llevado a cabo cuatro emisiones de certificados bursátiles de largo plazo y quirografarias, mismas que fueron colocadas a través de la BMV. Las primeras tres fueron por un monto de \$300 millones (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) cada una, tuvieron lugar en octubre de 2004, febrero de 2006 y abril de 2008, y fueron completamente pagadas en tiempo y forma. La más reciente fue el 21 de julio de 2015 por \$500 millones (Quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) sin garantías y a un plazo de 5 años, de los cuales 2 son de gracia y 3 años para pagar con amortizaciones trimestrales.

Ruba cuenta con un sólido modelo de negocios que le ha permitido consolidarse como una de las principales empresas de vivienda en el país, a continuación mencionamos algunos de sus principales fundamentos:

1. Organización basada en la vivencia de sus valores, visión de largo plazo, trabajo en equipo y una cultura organizacional basada en la confianza
2. Empoderamiento, institucionalización y profesionalización
3. 90% de las utilidades netas se reinvierten
4. Planeación Estratégica Participativa
5. Subcontrata el total de la producción a constructoras independientes
6. Cuenta con Cartas de Reemplazo para sustentar la continuidad a la organización en el largo plazo
7. Modelo basado en la rentabilidad y eficiencia operativa
8. Buen desempeño financiero y acceso a diversas fuentes de financiamiento
9. Crecimiento sostenido sin comprometer la viabilidad del negocio en el largo plazo
10. Sistemas de información y procesos sistematizados
11. Diversificación geográfica y de segmentos
12. Buena imagen con instituciones públicas y privadas
13. Responsabilidad social y apoyo a la comunidad

Mercado

Desde finales de la década de los 90 hasta el año 2007 el principal reto del sector de la vivienda en México fue satisfacer un importante rezago de vivienda nueva para trabajadores formales afiliados a los organismos de seguridad social y para lograrlo se enfocó en masificar el acceso al crédito e industrializar la producción de vivienda. Posteriormente, derivado de las crisis económica global de 2008, en 2009 la industria inició un proceso de transformación que se caracterizó por una reducción de la demanda, con una contracción del financiamiento y una diversificación de las necesidades de vivienda que generó un cambio en el enfoque de negocio pasando de la cantidad a la calidad de los desarrollos y en las soluciones de vivienda. Sensible a los cambios del mercado, en 2013 el Gobierno Federal puso en marcha una serie de políticas orientadas a transitar hacia un nuevo modelo coordinado de desarrollo urbano privilegiando la creación de espacios habitacionales sustentables y más competitivos para responder responsablemente al rezago de vivienda de calidad. Y para lograrlo, una de las principales herramientas que el Gobierno utilizó para impulsar la demanda en los segmentos de bajos ingresos fue el subsidio federal para la vivienda otorgado por medio de la CONAVI, los cuales en 2014 y 2015 fueron los más altos en su historia.

No obstante lo anterior, las presiones a las que han estado expuestas las finanzas públicas por la reciente caída de los precios del petróleo, la depreciación del tipo de cambio y los incrementos en las tasas de interés obligaron a las autoridades hacendarias a reducir el gasto público desde 2015, en 2016 el presupuesto para subsidios para la vivienda bajó 13% respecto a 2015 y, de acuerdo al Presupuesto de Egresos de la Federación para 2017 aprobado por el Poder Legislativo, para el año que entra los subsidios tendrán una reducción de 32% respecto a 2016.

En respuesta los organismos públicos de vivienda ajustaron su oferta de crédito hipotecario hacia los segmentos de mayor valor, lo cual sumado a los incrementos del empleo formal, los flujos de las remesas, el financiamiento de la banca y una creciente clase media hicieron posible que el sector mantuviera su dinamismo, pero con contrastes, mientras los segmentos de bajos ingresos decrecieron, la demanda de vivienda en los segmentos de alto valor se mantuvo sólida. Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.8 Información del Mercado.”

Productos

Una de las mejores prácticas de negocio de la Compañía es su proceso de planeación estratégica participativa, la cual le ha permitido diseñar estrategias adecuadas e implementar acciones puntuales partiendo de un profundo análisis de las oportunidades y amenazas del entorno, así como sus fortalezas y debilidades.

A continuación se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2016:

1. Consolidación y preparación del Equipo Directivo y sus cartas de remplazo
2. La calidad como la principal ventaja competitiva
3. Mejorar la propuesta de valor
4. Incrementar la producción y venta de VM y VR y, sin desaprovechar las oportunidades, reducir la venta de vivienda con subsidio
5. Aprovechar los programas del 2º crédito, incremento en los montos de crédito del INFONAVIT; el FOVISSSTE en pesos y el CO- FOVISSSTE-INFONAVIT lanzados por el FOVISSSTE y los créditos bancarios
6. Continuar con el programa de inversión para el crecimiento, privilegiando las aportaciones de tierra, búsqueda de lotes con servicios, gasto variable, estructura eficiente, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario

Estrategia de negocio

Una de las mejores prácticas de negocio de la Compañía es su proceso de planeación estratégica participativa, la cual ha permitido diseñar estrategias adecuadas e implementar acciones puntuales partiendo de un profundo análisis de las oportunidades y amenazas del entorno, así como sus fortalezas y debilidades.

A continuación se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2016:

1. Incrementar la producción y venta de VM y VR, desplazando el inventario de vivienda dependiente del subsidio considerando su disponibilidad y dar prioridad a las plazas con alta presencia de industria manufacturera de exportación, donde se esperan crecimientos económicos mayores al promedio nacional.
2. Enfocar los recursos en inversiones prioritarias y mantener una política de eficiencia en el costo de producción y gasto. Privilegiar las aportaciones de tierra, búsqueda de lotes con servicios, gasto variable, estructura esbelta, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario.
3. Maximizar la rentabilidad en todos los proyectos de la empresa, que todas las plazas generen utilidades, incluyendo las más recientes.
4. Continuar impulsando el fortalecimiento del área comercial y reforzar las estrategias de gestión con instituciones, nuevos negocios, inteligencia comercial, programa de calidad, excelencia en el servicio y desarrollo comunitario.
5. Continuar con la consolidación y preparación del Equipo Directivo y cartas de reemplazo de los puestos clave, con plan de capacitación, evaluación y desarrollo.

Como resultado de la exitosa implementación de su estrategia, por sexto año consecutivo, Ruba ha logrado mantener una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros que la han llevado a consolidarse como una de las desarrolladoras de viviendas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.1 Actividad Principal.”

Ventajas competitivas

La Compañía considera que sus principales ventajas competitivas, son las siguientes:

- a) Equipo directivo consolidado, unido, experimentado, capaz, con principios, una visión compartida de largo plazo y una cultura organizacional de alta confianza.
- b) Excelente desempeño financiero, soportado en el cumplimiento de sus metas de ingresos, utilidad y rentabilidad; con acceso a fuentes de financiamiento que le permitirán un crecimiento sostenido.
- c) Modelo de negocio flexible, basado en un proceso de Planeación Estratégica Participativa y eficiencia operativa que le ha permitido responder rápidamente a la transformación de la industria.
- d) Buena imagen con instituciones públicas y privadas por sus buenos resultados, calidad de sus productos y creciente posicionamiento de su marca en el mercado.

- e) Buena diversificación geográfica y de segmentos, que le permitirá aprovechar oportunidades, replicar buenas prácticas y diluir riesgos.

Desventajas competitivas

Conforme la Compañía continúa su crecimiento, accede a nuevas regiones y pretende incrementar su presencia de negocios en los mercados donde actualmente labora por lo que requiere de un mayor número de autorizaciones, permisos y licencias por parte de los reguladores municipales y estatales. En algunas ocasiones es necesario llevar a cabo gestiones simultáneas a todos los niveles de gobierno (federal, estatal o municipal), lo que conlleva un incremento en el tiempo de resolución de estos procesos.

1.2.2 Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada, seleccionada de la Compañía. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros y sus notas, véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros” y está referida en su totalidad a la información financiera contenida en los mismos. Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a las NIIF.

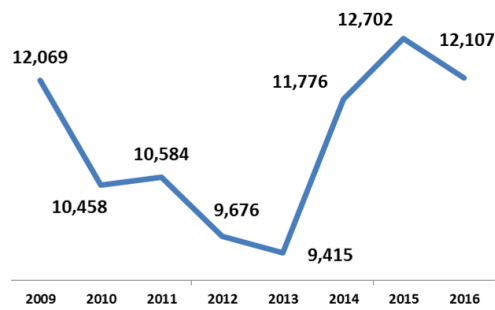
Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

	dic-16		dic-15		dic-14	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	12,107		12,702		11,776	
Ventas netas	6,682	100%	5,933	100%	4,631	100%
Costo de ventas	4,997	75%	4,382	74%	3,422	74%
Utilidad bruta	1,685	25%	1,551	26%	1,209	26%
Gastos de operación	856	13%	787	13%	644	14%
Utilidad de operación	829	12%	764	13%	564	12%
RIF	13	0%	2	0%	-11	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	0	0%	762	13%	575	12%
Impuestos	135	2%	63	1%	43	1%
Utilidad neta	681	10%	699	12%	533	12%
EBITDA	862	13%	793	13%	590	13%

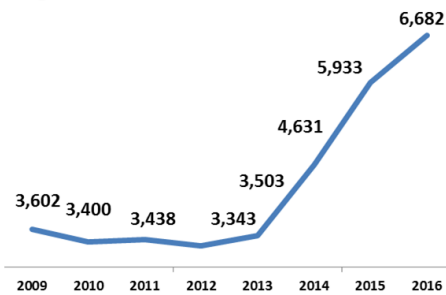
Cifras expresadas en millones de pesos

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2009 hasta el cierre del 2016

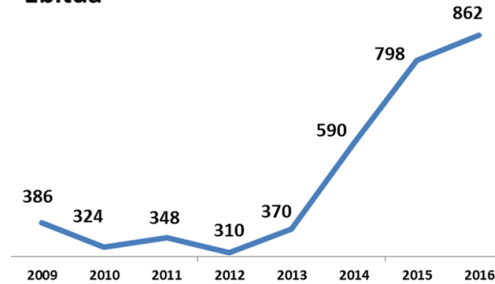
Viviendas escrituradas



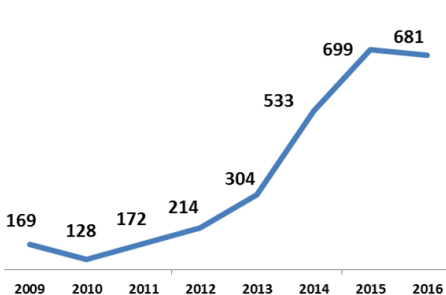
Ingresos



Ebitda



Utilidad neta

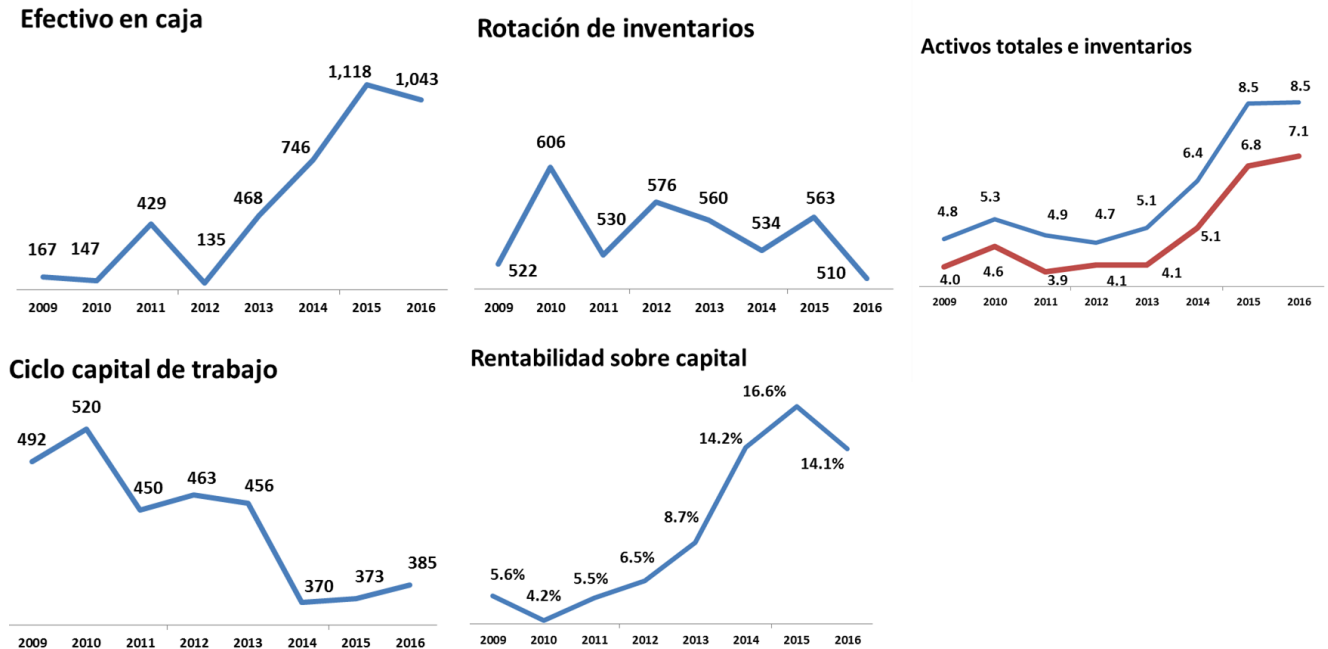


Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

	dic-16		dic-15		dic-14	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	1,043	12%	1,118	13%	746	12%
Clientes	204	2%	257	3%	312	5%
Inventarios	7,073	83%	6,850	81%	5,078	80%
Activo circulante	8,377	98%	8,327	98%	6,236	98%
Total de activo	8,540	100%	8,468	100%	6,362	100%
Préstamos bancarios CP	130	2%	18	0%	67	1%
Deuda bursátil CP	0	0%	0	0%	0	0%
Proveedores	1,756	21%	2,378	28%	1,708	27%
Pasivo circulante	2,124	25%	2,613	31%	1,945	31%
Deuda bursátil LP	500	6%	500	6%	0	0%
Préstamos bancarios LP	219	3%	299	4%	78	1%
ISR diferido y otros	64	1%	53	1%	28	0%
Pasivo de largo plazo	922	11%	995	12%	200	3%
Pasivo total	3,046	36%	3,608	43%	2,145	34%
Capital social	2,146	25%	2,139	25%	2,141	34%
Utilidades acumuladas	2,661	31%	2,022	24%	1,543	24%
Utilidad neta del ejercicio	681	8%	699	8%	533	8%
Otros resultados integrales	4	0%	0	0%		0%
Total capital contable	5,493	64%	4,861	57%	4,217	66%
Total pasivo y capital contable	8,540	100%	8,468	100%	6,362	100%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes gráficas muestran la evolución del efectivo en caja, activo total a inventarios, ciclo de capital de trabajo y rentabilidad sobre el capital desde el 2009 hasta el cierre del 2016:



La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2016:

Inventarios al 4Q2016	\$	%
Producción	2,498	35%
Reserva nuevos proyectos	4,499	64%
Otros	76	1%
Total	7,073	100%

Las siguientes tablas muestran el desglose de las Reservas de nuevos proyectos por número de lotes al cierre del cuarto trimestre de 2016.

Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
Propia	18,169	25%
Alianza	54,507	75%
Total	72,676	100%

Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
VIS	45,059	62%
VM y R	27,617	38%
Total	72,676	100%

Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
Urbana	58,215	80%
R2,3, y 4	13,185	18%
RI	1,276	2%
Total	72,676	100%

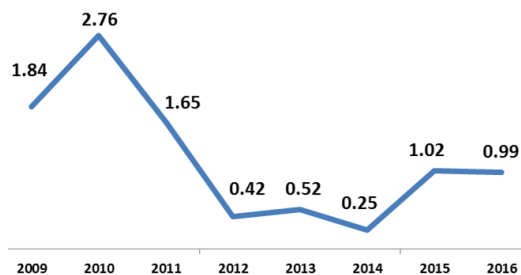
Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015, y 2014.

Apalancamiento	dic-16	dic-15	dic-14
Prestamos bancarios	350	318	145
Deuda bursátil	500	500	0
Total deuda con costo	850	818	145
EBITDA	862	793	590
Deuda con costo a EBITDA	0.99	1.03	0.25
Deuda con costo CP	130	18	67
Deuda con costo LP	719	799	78
Deuda con costo CP	15%	2%	46%
Deuda con costo LP	85%	98%	54%

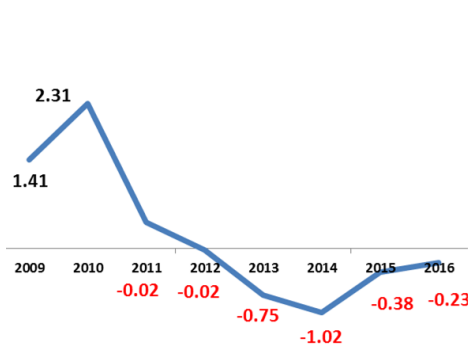
Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2009 al cierre del 2016:

Deuda con costo a Ebitda



Deuda neta con costo a Ebitda

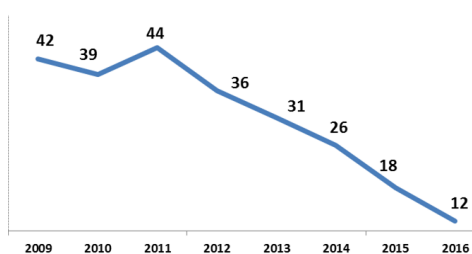


Ciclo Capital Trabajo	dic-16	dic-15	dic-14
Rotación cartera	12	17	26
Rotación inventarios	510	563	534
Rotación proveedores	137	207	190
CCT (días)	385	373	370
Ventas netas a activo total	0.78	0.70	0.73
Ebitda a gasto financiero	10.37	19.18	32.78
Inventario a deuda con costo	8.32	8.38	35.01
Activo circ. a pasivo circ.	3.94	3.19	3.20
Pasivo total a activo total	0.36	0.43	0.34

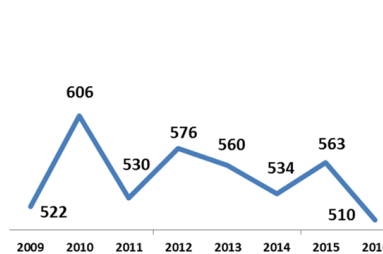
Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes tablas muestran la evolución de algunos indicadores relevantes desde 2009 a cierre del 2016:

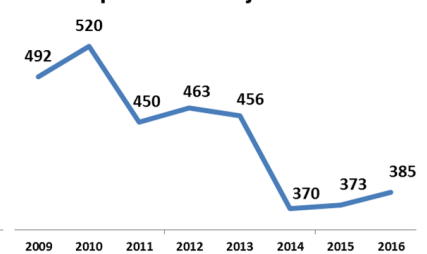
Rotación de CXC



Rotación de inventarios



Ciclo capital de trabajo



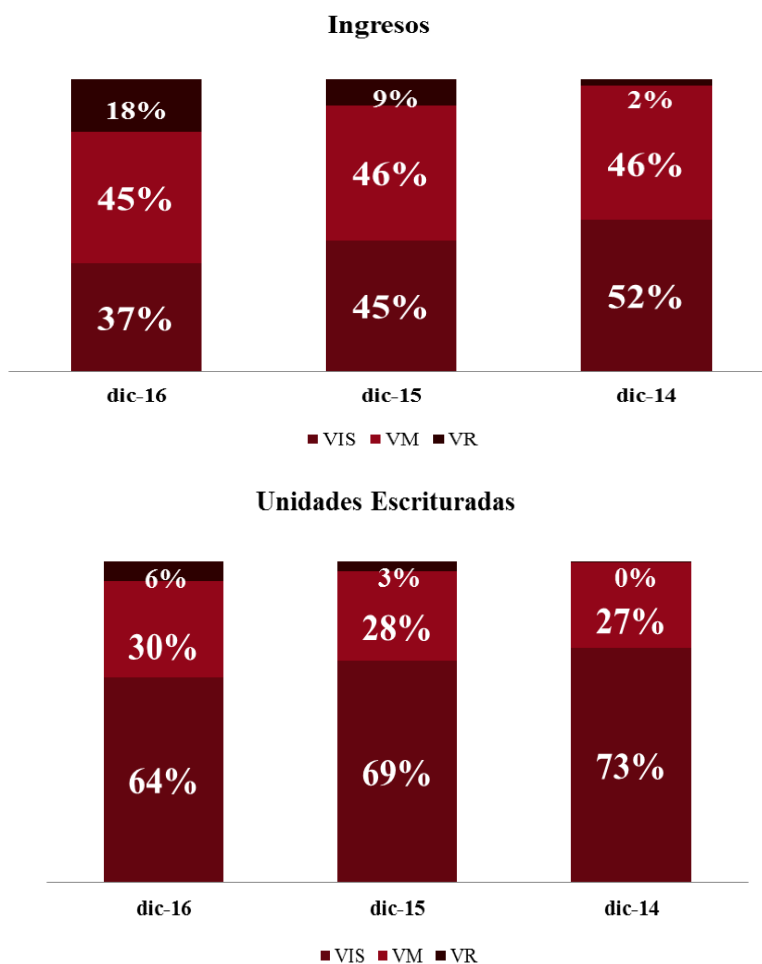
Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016.

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 de Diciembre del 2016				
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas	Utilidad Operación
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	7,559	4,123	5,447	721
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	1,849	1,647	554	65
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	478	454	20	3
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	712	589	520	15
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	20	7	135	2
Rubadminper, S.A. de C.V.	13	0	73	0
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	122	100	148	25
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	669	654	1	1

Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

1.2.3 Mezcla de ventas



Para más información sobre la presente sección, véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.9 Estructura Corporativa” del presente informe anual.

1.3 Factores de Riesgo

Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Reporte Anual, incluyendo todos los factores de riesgo que a continuación se describen.

Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados. Existen otros riesgos e incertidumbres, incluyendo aquellos que en lo general impactan al sector de la vivienda en las plazas en las que la Compañía tiene presencia o aquellos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos pero que en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados o sobre el negocio de la Compañía. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos, el pago de las cantidades adeudadas conforme a los Certificados podría verse afectado.

1.3.1 Factores de Riesgo Relacionados con la Industria de la Vivienda en México.

1.3.1.1 Limitada disponibilidad y alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales

La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas, por lo que las operaciones de la Compañía se ven influenciadas por cambios en las políticas y procedimientos administrativos del INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, CONAVI, el Sector Bancario, las Sofomes, y en general las políticas de vivienda del gobierno federal.

Aunque el INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF y CONAVI han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, y han hecho cambios estructurales positivos para incentivar la oferta y reactivar la demanda, sin embargo, no puede asegurarse que no se presenten cambios que limiten la disponibilidad del financiamiento hipotecario.

Cualquier baja en la disponibilidad de fondos de dichas fuentes de recursos podría tener un efecto adverso sobre los negocios de la Compañía, sus resultados de operación, sus perspectivas y su situación financiera. No es posible determinar si el monto de financiamiento hipotecario que otorga la SHF, el FOVISSSTE, el INFONAVIT o las demás fuentes de recursos hipotecarios o los subsidios otorgados por la CONAVI se mantendrá en los niveles actuales. Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.8 Información del Mercado.”

1.3.1.2 Estacionalidad de las Ventas

Los resultados de operación y los niveles de apalancamiento trimestrales de la Compañía se ven influenciados por variaciones cíclicas durante el año y pueden no ser indicativos de la posición financiera y resultados del ejercicio al cierre del año.

La industria de la vivienda se caracteriza por una estacionalidad a lo largo del año, principalmente por los ciclos operativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la CONAVI. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estos organismos se aprueban a finales del año anterior que se trate.

Con el propósito de amortiguar, en la medida de lo posible, los efectos de la estacionalidad del negocio, la Compañía ha implementado una estrategia paralela de diversificación en su oferta de segmentos de vivienda y de esquemas de financiamiento hipotecario, sin embargo, la Compañía prevé que sus niveles

de deuda y sus resultados de operación trimestrales futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

1.3.1.3 Competencia

La competencia en la industria es intensa y no puede asegurarse que la Compañía la enfrentará exitosamente, como lo ha venido haciendo. Por otra parte, no puede asegurarse que las compañías desarrolladoras de vivienda con presencia en diversas partes del país no extenderán sus operaciones a las regiones que constituyen los principales mercados de la Compañía.

Adicionalmente la capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la sobreoferta de vivienda en algunos segmentos, la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir reserva territorial. Aun cuando la Compañía considera que sus ventajas competitivas y su estrategia de negocios le permitirán lograr sus metas, es probable que dicha competencia continúe o se intensifique.

Una mayor competencia podría generar impactos negativos en los precios de venta de las viviendas, en los precios de compra de la tierra y obtención de financiamiento hipotecario, entre otros. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía podría verse afectada en sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad.

De conformidad con la ley mexicana vigente, las empresas constructoras internacionales pueden establecer en México empresas subsidiarias constructoras de viviendas al 100% de participación, sin embargo, en la actualidad existen muy pocos desarrolladores o empresas constructoras extranjeras que operen en México y estos no tienen participación significativa en el mercado. No obstante, la Compañía no descarta la posibilidad que competidores de este perfil con alta capacidad financiera y operativa se incorporen al mercado de la vivienda en México.

1.3.1.4 Precio de los terrenos

El precio de los terrenos podría aumentar en forma importante y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado de la oferta y la demanda y por posibles cambios en las políticas públicas de desarrollo urbano. Un aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus utilidades.

1.3.1.5 Precio de los insumos

La Compañía considera que el aumento en el precio de los insumos derivados por la oferta y la demanda, ya sea nacional o extranjera, o fluctuaciones cambiarias, entre otras, podría propiciar un incremento en el costo de producción de las viviendas y una disminución en los márgenes de utilidad, siempre y cuando la Compañía se viera en la imposibilidad de impactar dichos incrementos sobre el precio de venta de sus viviendas.

1.3.1.6 Regulación

La industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, las cuales regulan y supervisan las operaciones de adquisición de terrenos, el desarrollo y la construcción de infraestructura y viviendas, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos asociados a la adquisición de terrenos, obtención de permisos de construcción, pago de derechos e impuestos, pago por servicios públicos, impuestos de traslado y costos de escrituración son considerablemente más caros en México que en otros países y varían significativamente de una región a otra.

La Compañía está obligada a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder realizar sus operaciones. Los cambios en el entorno local, en las leyes o en reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien, la modificación de los procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas.

Aunque la Compañía ha puesto en marcha una serie de medidas encaminadas a adquirir reserva territorial con tramitologías resueltas, ésta no descarta la posibilidad que estos factores pudieran ocasionar retrasos en los tiempos de la construcción de sus desarrollos habitacionales, lo cual podría dar como resultado un aumento en sus costos de producción y una disminución en sus márgenes de utilidad. Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria.”

1.3.1.7 Legislación ambiental

Las operaciones de la Compañía están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en materia ambiental, la Compañía no puede asegurar que la regulación gubernamental en esta materia no sufrirá cambios que pudieran causar efectos adversos en la Compañía.

1.3.1.8 Acontecimientos internacionales

Estados Unidos es el principal socio comercial de México y, a su vez, México es el segundo socio comercial más importante de Estados Unidos, esta relación comercial entre ambas naciones ha impulsado fuertemente a la industria manufacturera de exportación y ha generado una cantidad importante de empleos y de demanda de vivienda.

Existe la posibilidad de que ciertos eventos adversos de carácter político o económico de ese país pudieran tener repercusiones desfavorables en la economía mexicana. Una perspectiva negativa sobre el futuro de la economía mexicana ante un entorno internacional adverso, reduciría el interés de los compradores potenciales para contratar un crédito hipotecario, dado que difícilmente tomarán un compromiso de largo plazo ante una situación económica incierta.

1.3.1.9 Variables macroeconómicas y tasas de interés

Salvo que el impacto sobre el empleo sea profundo y prolongado, la evolución de la VIS no presenta una correlación directa con el desempeño de la economía nacional, ya que depende de variables demográficas y disponibilidad de créditos otorgados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE y por los subsidios federales canalizados por la CONAVI. En cambio, el mercado de VM y VR es más sensible a las variaciones macroeconómicas, especialmente a cambios en las tasas de interés y el empleo. Tradicionalmente el financiamiento hipotecario en este segmento ha dependido de la banca comercial y, recientemente, también está siendo atendido por los organismos públicos de vivienda. De presentarse un cambio adverso estructural en las condiciones macroeconómicas del país, la Compañía podría ver afectadas sus ventas de VM y VR, en forma inmediata, y en menor medida en el segmento de VIS, así como tener un incremento en el costo de financiamiento, lo que representaría una disminución en la utilidad.

1.3.1.10 Acontecimientos políticos

El gobierno ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Una parte importante de las ventas de la Compañía dependen de las políticas del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo a la disponibilidad del financiamiento y la operación de los diversos organismos del sector público. La Compañía no asegura que en el futuro no se presenten cambios negativos en la política gubernamental con respecto a la economía y en la expedición de políticas de financiamiento para la vivienda, los cuales pudieran impactar negativamente el desarrollo del sector privado del país, sobre las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

1.3.1.11 Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de Ruba.

Durante 2009, México sufrió un fuerte impacto en su actividad económica, derivado del brote del virus Influenza A subtipo H1N1 conocido como “Influenza Humana”. La Compañía no puede asegurar que la actual situación sanitaria en México esté enteramente controlada, ni se puede asegurar que no existirán más brotes de este virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. Dichos brotes podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la compañía.

1.3.1.12 Desastres Naturales.

Desastres naturales como huracanes, tormentas, inundaciones, terremotos, entre otros, podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

1.3.2 Factores de Riesgos relacionados con la Emisora

1.3.2.1 La compañía está constituida como una sociedad mexicana y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México.

Ruba es una sociedad mexicana controladora pura y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México, históricamente, el gobierno ha ejercido y sigue ejerciendo una influencia importante sobre la economía nacional, por tanto, las acciones gubernamentales relativas a la economía podrían tener un impacto importante sobre la compañía, así como en las condiciones de mercado.

1.3.2.2 Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT

Históricamente la Compañía ha mantenido una alta concentración de ingresos vía INFONAVIT y aunque esta concentración presenta una tendencia a la baja, del 100% en 1999 al 67% al cierre de 2016 respecto al total de las viviendas escrituradas. Dentro de la estrategia de la Compañía se incluye el fortalecimiento de sus relaciones con otros organismos de financiamiento gubernamentales y privados con el propósito de ir gradualmente desconcentrando su dependencia con el INFONAVIT, pero sin dejar de aprovechar al máximo los beneficios que este instituto seguirá aportando al sector.

Debido a lo anterior, la Compañía no puede asegurar que se presenten cambios adversos en las políticas y normatividad de las diversas fuentes de financiamiento, gubernamentales y privadas, en los modelos de financiamiento, de administración y en las condiciones económicas del país, entre otras, que pudieran afectar negativamente su situación financiera y expectativas de negocios.

1.3.2.3 Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte

Las plazas del norte del país por su vocación exportadora se habían caracterizado por una alta capacidad de oferta de vivienda, sin embargo, de 2009 al 2012 la crisis financiera de Estados Unidos, los problemas de seguridad y el desempleo de la industria maquiladora de exportación provocaron que la actividad económica en esta zona se viera adversamente afectada, a partir del 2013 este ciclo empezó a revertirse y actualmente la industria manufacturera de exportación se ha convertido en una de los principales motores del crecimiento del país debido a la reactivación de la economía de los Estados Unidos.

Por otro lado, a pesar de la crisis la Compañía no cesó sus esfuerzos de diversificarse geográficamente en los polos de mayor potencial de crecimiento y amplió sus operaciones en los estados de Querétaro, Veracruz, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo con lo cual mitiga la concentración de sus ingresos en los estados del norte. Las condiciones económicas de los estados del norte se han reactivado de forma importante y las perspectivas de crecimiento de las nuevas plazas son buenas, sin embargo, la Compañía no puede garantizar que esta tendencia podrá mantenerse de forma indefinida, por

lo que existe la posibilidad de que el mercado potencial de compradores de vivienda difiera tomar compromisos de largo plazo ante una situación incierta. Véase “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.1 Actividad Principal.” Derivado de lo anterior, la Compañía no puede asegurar que en el futuro no se presenten eventos adversos en los estados del norte del país, los cuales pudieran impactar negativamente sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad.

1.3.2.4 Posible disminución de los márgenes de utilidad

Durante los últimos dos años el crédito hipotecario orientado a los segmentos de mayor valor ha crecido de forma consistente y los organismos públicos han flexibilizado sus productos y aumentado los montos de sus financiamientos de forma importante. Alineada a las tendencias del mercado y buscando mejorar sus márgenes de utilidad, la Compañía ha implementado estrategias para incrementar los ingresos de VM y VR, sin embargo, si el crecimiento en los volúmenes de venta de VM y VR son asimétricos respecto a los crecimientos de la VIS, existe la posibilidad de un crecimiento en volúmenes de venta con menores márgenes de utilidad. No obstante, la Compañía seguirá buscando la eficiencia operativa y las economías de escala que permitan mantener sus márgenes de utilidad.

1.3.2.5 Nivel moderado de reserva territorial

Históricamente la Compañía se ha caracterizado por mantener un nivel de reserva territorial moderado, esta práctica le ha aportado flexibilidad y eficiencia en la utilización de su capital de trabajo alineándose a las actuales condiciones económicas del país. Si bien la Compañía considera que sus métodos y políticas de compra de tierra son efectivos, ésta no puede asegurar que en el futuro no se presenten cambios adversos en las condiciones de adquisición o en la disponibilidad de terrenos factibles para desarrollos habitacionales.

1.3.2.6 Falta de Liquidez y requerimientos adicionales de capital

La Compañía históricamente ha llevado a cabo sus proyectos con recursos propios, sin embargo, los provenientes de las ventas de vivienda los recibe hasta que éstas se terminan y entregan a los compradores. Como resultado de lo anterior, la Compañía requiere financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de fuentes externas y capital de trabajo. No existe ninguna seguridad de que en el futuro, la Compañía contará con financiamiento externo o recursos de capital de trabajo suficientes para desarrollar estas actividades.

1.3.2.7 Requerimientos de inversiones para el desarrollo de proyectos.

Las operaciones de la Compañía requieren de inversiones para el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda. La Emisora posee políticas y una cuidadosa planeación de sus proyectos, sin embargo, es posible que no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá en cada uno de ellos y pudiera no contar con la liquidez suficiente para satisfacer dichos requerimientos de inversión en los niveles necesarios para soportar el crecimiento de sus proyectos de desarrollo de vivienda.

1.3.2.8 Dependencia de Ejecutivos Clave y de Contratos

La Compañía considera que sus operaciones son dirigidas por un equipo muy experimentado de funcionarios, sin embargo, la formulación y ejecución de las estrategias y decisiones clave está concentrado en un reducido número de ejecutivos de alto nivel. Aunque la Compañía ha estado trabajando intensamente en la formación de cartas de remplazo de los ejecutivos clave, la Compañía estima que en el futuro los resultados dependerán en gran medida de los esfuerzos de éstos, por lo que la pérdida de los servicios de cualquiera de ellos pudiera afectar negativamente su situación financiera, sus resultados de operación y sus expectativas de negocios.

La Compañía no tiene celebrado, ni ha celebrado durante los últimos ejercicios sociales, contratos, cuyo incumplimiento o falta de estos, dependa la operación del negocio.

1.3.2.9 Garantías a clientes

De conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos los desarrolladores de vivienda del país deben otorgar garantías a sus clientes contra posibles defectos de calidad, los cuales pudieran derivarse de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Compañía. En el pasado, la Compañía ha mantenido escasas reclamaciones respecto a defectos cubiertos por la garantía. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que en el futuro este nivel de reclamaciones pueda mantenerse.

1.3.2.10 Siniestros en desarrollos habitacionales en proceso de construcción

Debido a que la Compañía no se encuentra en zonas de alto riesgo, no contrata cobertura de seguros de esta índole. Aunque nunca se ha presentado un siniestro, ésta no puede asegurar que en el futuro estará exenta de algún siniestro sobre sus desarrollos habitacionales en proceso de construcción que repercuta en sus resultados de operación.

1.3.2.11 Pérdidas fiscales acumuladas

La legislación tributaria mexicana puede sufrir cambios que pudieran derivar en una mayor base gravable para el pago de impuestos por parte de la Compañía, por lo tanto ésta no puede asegurar que estará exenta de eventos adversos por cambios que se pudieran presentar en dichas leyes.

1.3.2.12 Dependencia de financiamiento y cumplimiento con el servicio de la deuda

El desarrollo de la vivienda requiere de cantidades considerables de financiamiento, por lo que la Compañía está sujeta a los riesgos que esto implica. Además, la Emisora podría no contar con los niveles requeridos de flujo de efectivo para soportar las necesidades de capital de trabajo. En el eventual caso que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito, en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que la Compañía no pudiera estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de refinanciar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancaria o bursátil, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos. Inclusive, para cumplirlos, ésta se podría enfrentar ante la posibilidad de realizar activos en condiciones de mercado desfavorables en detrimento de su patrimonio.

1.3.2.13 Cumplimiento del Plan Maestro está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres,

El cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como: cambios en la reglamentación, falta de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, invasiones de los terrenos o conflictos legales por tenencia de tierra, condiciones de mecánica de suelo desfavorables en los terrenos, conflictos laborales, desastres naturales, etc. El éxito de la Compañía en la implementación de sus planes maestros de desarrollo depende de varios factores inciertos incluyendo estas presunciones, y la Compañía podría modificar dichos planes en cualquier momento, por tanto, no existe garantía de que efectivamente se cumplirán los planes maestros del desarrollo.

1.3.2.14 Existencia de limitantes que obliguen a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.

Derivado de la contratación de las actuales líneas de crédito se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y casos de vencimiento anticipado.

La compañía a la fecha ha cumplido correctamente con todas las limitaciones a la estructura financiera y corporativa impuesta, sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continuará haciéndolo en el futuro.

1.3.2.15 De los inventarios de Ruba.

La compañía mantiene un nivel adecuado de inventarios mediante un seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar los esfuerzos en la edificación. A pesar de ello, la Compañía podría enfrentar en alguno de sus desarrollos actuales un exceso temporal de oferta de vivienda que resulte en mayores niveles de inventarios acumulados por la menor velocidad de desplazamiento en la venta de dichas viviendas, obligando a la Compañía a reducir sus precios para desplazar sus inventarios, afectando en consecuencia sus márgenes y su liquidez.

1.3.3 Factores de Riesgo relacionados con México

1.3.3.1 Entorno económico global

Estados Unidos es el principal socio comercial de México y, a su vez, México es el segundo socio comercial más importante de Estados Unidos, esta relación comercial entre ambas naciones ha impulsado fuertemente a la industria manufacturera de exportación y ha generado una cantidad importante de empleos y de demanda de vivienda.

Adicionalmente, la salud financiera de Estados Unidos ha permitido que México mantenga el crecimiento en un entorno económico global desafiante, no obstante, existe la posibilidad de que ciertos eventos adversos de carácter político o económico de ese país pudieran generar una perspectiva negativa sobre el futuro de la economía mexicana, pudiendo reducir el interés de los compradores potenciales para contratar un crédito hipotecario, dado que difícilmente tomarán un compromiso de largo plazo ante una situación económica incierta.

1.3.3.2 Falta de crecimiento Global.

Aunque México depende en menor medida de las economías globales, eventos políticos adversos o un menor crecimiento en otros países podría afectar negativamente las condiciones macroeconómicas del país, y por consecuencia incidir en los resultados y condición financiera de la Compañía.

1.3.4 Factores de Riesgo Relacionados con los términos y condiciones de los Certificados

1.3.4.1 Factores de Riesgo Relacionados con los términos y condiciones de los Certificados Prelación en caso de quiebra.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes de la Compañía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de quiebra de la Compañía, ciertos créditos en contra de la misma, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores (considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración del concurso mercantil), los créditos de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Compañía, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de quiebra de la Compañía, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Compañía que se contienen en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la Unidad de Inversión en la fecha de

declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones contenidas en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Compañía (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles), sin garantía real, denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

1.3.4.2 Mercado Limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente, no existe un mercado secundario desarrollado con respecto a los Certificados y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados. El precio al cual se negocien los Certificados puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Certificados hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

1.3.4.3 Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

En el caso de que los Certificados Bursátiles se amorticen de forma anticipada, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

1.3.4.4 Reducción o pérdida de la calificación otorgada por las Calificadoras

Las calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados a la fecha de Emisión pueden cambiar en cualquier momento si dichas Agencias Calificadoras consideran que existe alguna circunstancia que así lo amerite. La Emisora, ni ninguno de sus representantes o empleados ni ninguna otra Persona, está obligado a tomar cualquier otra acción a efecto de mantener la calificación crediticia otorgada a los Certificados. Si las Agencias Calificadoras reducen o retiran la calificación otorgada a los Certificados, es probable que el mercado secundario de dichos Certificados se reduzca.

1.3.4.5 Los Certificados no son opción para todo tipo de inversionista

Los Certificados son valores altamente complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso no sólo de los Certificados en sí mismos, sino también de los activos que los respaldan. Por las razones que se describen en este Informe Anual, el rendimiento, las fechas de pago y las cantidades pagadas bajo los Certificados, pueden variar de forma significativa en cualquier momento durante su vigencia.

1.3.5 Factores de Riesgo relacionados con la Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente informe anual, refleja las perspectivas de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos.

La Emisora advierte al gran público inversionista que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberá basarse de forma indebida en dichas estimaciones. Las expresiones “cree”, “espera”, “considera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras similares, identifican tales estimaciones en el presente informe anual. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este informe anual.

Asimismo, la Emisora advierte al gran público inversionista que en el futuro pueden existir acontecimientos u otras circunstancias que podrían ocasionar que sus resultados reales difieran en forma significativa de los resultados proyectados o esperados.

Muchos de estos factores señalados en esta sección del informe anual, se encuentran fuera de control de la Compañía, por lo que ésta no asume obligación alguna de actualizar o revisar sus proyecciones como resultado de la existencia de nueva información, acontecimientos futuros u otras circunstancias.

1.4 Otros Valores

A la fecha del presente informe anual, la Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

La CNBV, mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 autorizó el Programa de Certificados Bursátiles por \$1 mil millones, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2015-007 en el RNV. A la fecha la Emisora solo ha colocado \$500 millones con clave de pizarra Ruba 15 mismos encuentran inscritos en el registro único de valores.

A partir de la fecha de emisión del certificado bursátil, la emisora presenta los reportes y la información requerida por las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones generales, esto de forma trimestral y anual según aplique. Donde en base a lo anterior, se ha entregado la información de forma completa y oportuna a partir del tercer trimestre del 2015 a la fecha.

Asimismo la emisora pública eventos relevantes cada vez que alguno de estos ocurre. En el caso de la información que se envía de forma trimestral, las cifras se presentan el trimestre actual comparado con el mismo trimestre con fecha del ejercicio inmediato anterior, así como sus respectivos acumulados. Por otra parte la información anual se presenta con cifras del ejercicio actual y los dos ejercicios inmediatos anteriores al mismo.

1.5 Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen, podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV. Asimismo, a solicitud por escrito de los inversionistas se otorgarán copias de dichos documentos, debiendo dirigirse con Ramón Vidal López, Director de Finanzas de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., en las oficinas de la Emisora ubicadas en la calle Prof. Pedro Rosales de León No. 7720, Fraccionamiento Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, 32507, México; al siguiente teléfono o dirección de correo electrónico: (+52) 656 6920 400 y ramon.vidal@ruba.com.mx. De igual manera, dichos documentos de carácter público se pueden consultar en las páginas de la CNBV y BMV, www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx, respectivamente; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del informe anual.

II. LA EMISORA

2.1 Historia y Desarrollo de la Emisora

La Emisora es una sociedad anónima de capital variable denominada Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., y cuyo nombre comercial es “Grupo Ruba”. La Emisora es una sociedad controladora operativa fundada el 23 de mayo de 1980. Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. junto con sus empresas Subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales VIS, VM y VR.

Cuenta con más de 36 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 170 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$55 mil millones de pesos. Con sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, en

donde en 1980 inició sus operaciones y en 1993 se consolidó como una de las empresas de VM y VR más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión mediante la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de VIS; como resultado de dicha estrategia, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. Actualmente su plan estratégico y las condiciones actuales del mercado han provocado que la Emisora se diversifique hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 24 municipios y 12 estados del país que incluyen Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo, lo cual resulta en una perspectiva positiva de crecimiento en el mediano y largo plazos.

La Compañía se encuentra dentro del grupo de las 3 desarrolladoras de vivienda públicas más grandes e importantes de México en términos de ingresos y unidades escrituradas. Asimismo, la Emisora se ubica en 3° y 4° lugar nacional del total de los créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron a nivel nacional en 2016, respectivamente.²

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 6 años y la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, durante 2016 Fitch Ratings ratificó su calificación en “A (mex)” mejorando la perspectiva de estable a positiva y S&P también ratificó la calificación en “mxA” manteniendo la perspectiva en estable. En sus comunicados de prensa, ambas agencias, resaltaron la fortaleza y flexibilidad de la posición financiera de Ruba, así como el bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo.

En la parte laboral, al cierre del 2016 la Ruba contaba con 980 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas, y cabe destacar que en abril de este año el Great Place to Work Institute la ubicó en el lugar número 14 dentro del ranking de las 100 Mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, mejorando tres posiciones respecto al 2015.

Desde 2004, la Emisora ha llevado a cabo cuatro emisiones de certificados bursátiles de largo plazo y quirografarias, mismas que fueron colocadas a través de la BMV. Las primeras tres fueron por un monto de \$300 millones (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) cada una, tuvieron lugar en octubre de 2004, febrero de 2006 y abril de 2008, y fueron completamente pagadas en tiempo y forma. La más reciente fue el 21 de julio de 2015 por \$500 millones (Quinientos millones de pesos 00/100 M.N.) sin garantías y a un plazo de 5 años, de los cuales 2 son de gracia y 3 años para pagar con amortizaciones trimestrales.

2.2 Descripción del Negocio

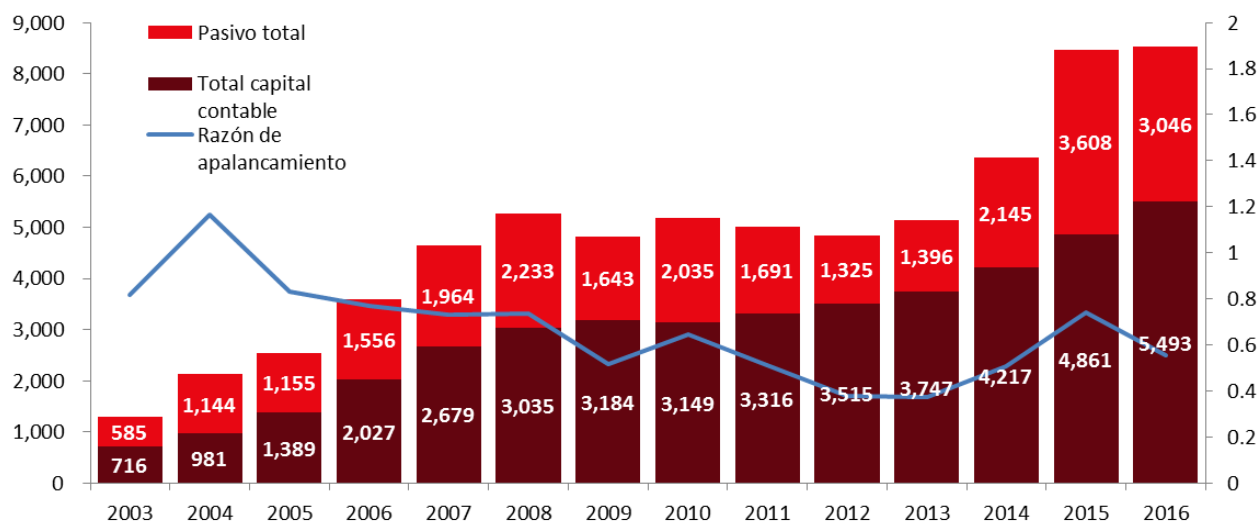
2.2.1 Actividad Principal

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales VIS, VM y VR. Opera a través de contratos con constructoras independientes para complementarse en el proceso de urbanización y edificación de sus proyectos, lo que le otorga flexibilidad en la operación y eficiencia en sus costos fijos.

La Compañía es muy cuidadosa y conservadora en cuanto a su estructura de capital, esta práctica le ha ayudado en las distintas crisis financieras globales, locales y nacionales.

² Según fue publicado por el INFONAVIT y FOVISSSTE en las páginas:
http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8/Creditos+por+Oferente.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8 y <https://new.livestream.com/fovisste/capacitacioncredito>, respectivamente.

La siguiente gráfica muestra el nivel de capitalización de la Compañía comparado con su nivel de apalancamiento total.



Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

De acuerdo con información pública, la Emisora se ha colocado dentro de las 5 empresas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

Los principales insumos que utiliza la Emisora para llevar a cabo su operación, son su reserva territorial de nuevos proyectos, así como los materiales para la construcción.

La Emisora cuenta con una política de reserva territorial y de nuevos proyectos, dichos insumos están medidos en años-venta dependiendo del nivel de absorción correspondiente a cada una de las plazas y los segmentos en los que opera. Por ello, no depende de un principal proveedor de este insumo, por el contrario, es adquirida a múltiples vendedores, ya sean personas físicas o morales, que enajenan o aportan sus inmuebles en favor de la Emisora.

En cuanto a las materias primas requeridas por la Emisora son materiales para la construcción tales como cemento, block, varilla, pisos, azulejos, sanitarios y puertas; los cuales son adquiridos directamente por las constructoras independientes que se contratan para llevar a cabo la urbanización y edificación de los desarrollos habitacionales. Sin embargo, para aprovechar las economías de escala la Emisora negocia de forma corporativa y directa los términos y condiciones de compra con los principales proveedores de estos materiales. Algunos de estos proveedores son Cemex, S.A.B. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Interceramic, S.A. de C.V., Manufacturas Vitromex, S.A. de C.V., entre otros.

La volatilidad de los precios de las materias primas utilizadas por la Compañía se da solamente en insumos menores como la varilla, la cual se encuentra sujeta a los cambios mundiales en el precio del acero. Sin embargo, el valor de dicho insumo no es representativo dentro de los costos de construcción por lo que no existe dependencia del producto.

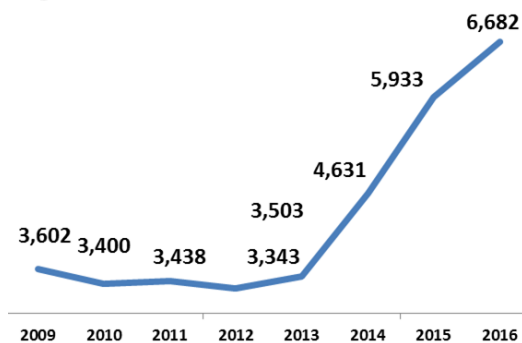
En el mercado existe amplia disponibilidad de materias primas para el giro de la Compañía, y en consecuencia, la misma no depende de un proveedor en particular para su adquisición.

2.2.2 Canales de Distribución

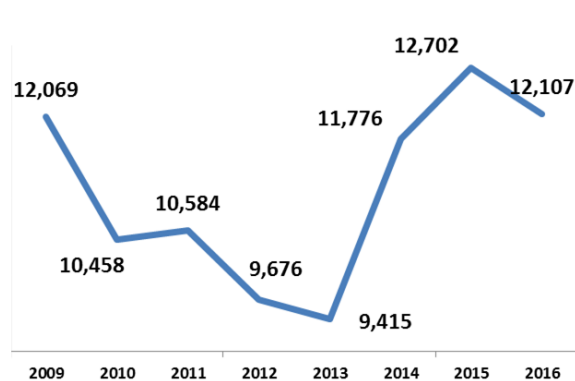
La Compañía se ha caracterizado por alinear su oferta de productos a las necesidades reales de la demanda, en 2016 la VM y la VR generaron el 63% de los ingresos con el 36% de las viviendas escrituradas y la VIS generó el 37% de los ingresos con el 64% de las unidades. En 2015 la VM y la VR generaron el 55% de los ingresos con el 31% de las unidades y la VIS generó el 45% de los ingresos con el 69% de las unidades. La Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las nuevas políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado.

	dic-16	dic-15	dic-14		dic-16	dic-15	dic-14
	Qty	Qty	Qty		MXN\$MM	MXN\$MM	MXN\$MM
VIS	7,785	8,804	8,614	VIS	\$ 2,468	\$ 2,647	\$ 2,379
VM	3,657	3,578	3,121	VM	\$ 2,998	\$ 2,708	\$ 2,139
VR	665	320	41	VR	\$ 1,157	\$ 546	\$ 75
TOTAL	12,107	12,702	11,776	TOTAL	\$ 6,622	\$ 5,901	\$ 4,593

Ingresos



Viviendas escrituradas



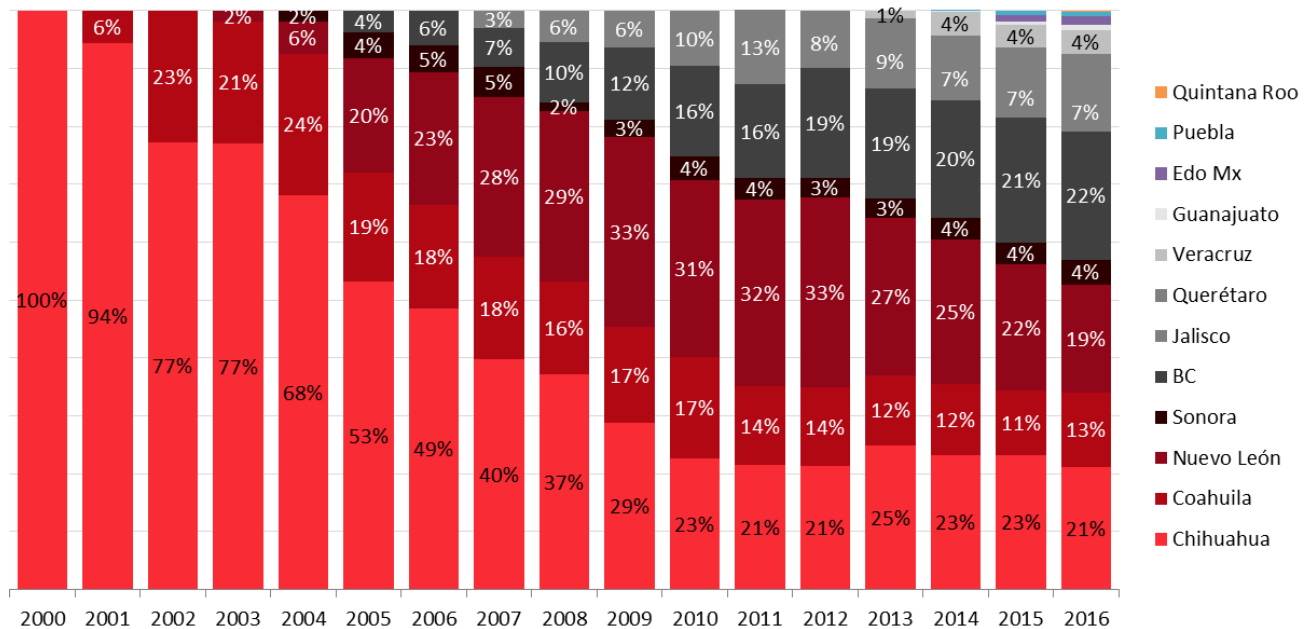
Las siguientes gráficas muestran la evolución de los ingresos totales así como la evolución del total de viviendas escrituradas desde 2009 hasta el cierre del 2016:

Segmento		Rango de precios
Interés Social	Económica	Hasta \$ 284 mil
	Tradicional	Hasta \$ 382 mil
Media		Hasta \$ 1.0 millón
Residencial		Hasta \$ 2.8 millón

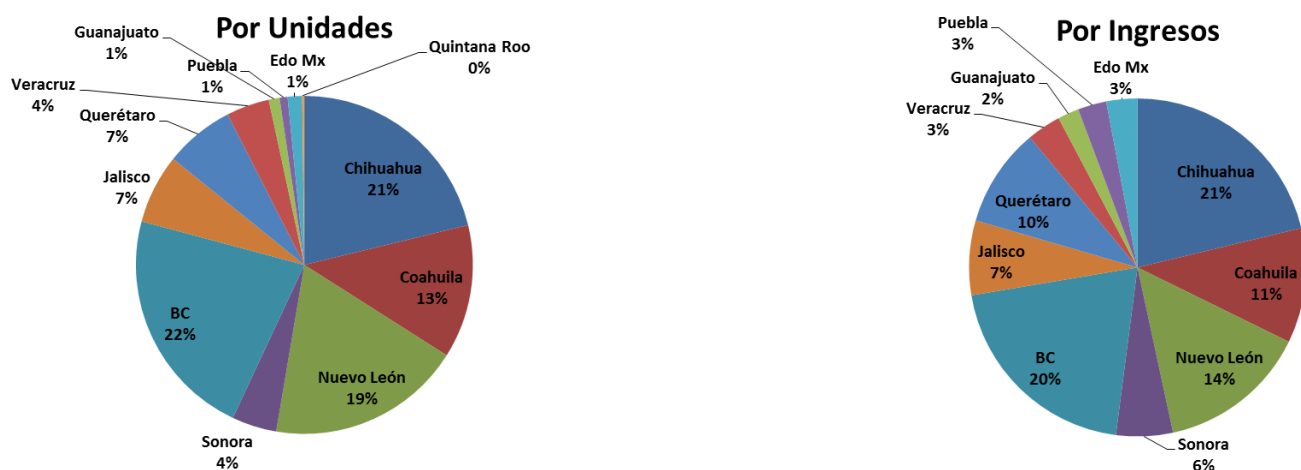
Esta gráfica muestra la diversificación regional de la Compañía y el año de apertura de cada plaza.



A continuación se muestra la diversificación regional de la Compañía por entidades federativas durante los últimos años:



Las siguientes gráficas muestran la diversificación geográfica tanto por unidades como por ingresos al cierre del 2016:



2.2.2.1 Estrategia de negocio

A inicios de la década anterior el reto de la industria fue satisfacer un importante rezago de vivienda nueva y para lograrlo se enfocó en masificar el acceso al crédito e industrializar la producción de vivienda. La crisis global de 2008 se caracterizó por una fuerte contracción de la demanda y del financiamiento. En respuesta para poder salir adelante, Ruba se vio obligada a replantear su modelo de negocio, dejando de lado su estrategia basada en volumen por una orientada al fortalecimiento de su balance, rentabilidad, eficiencia y generación de flujos de efectivo positivos, ofreciendo a sus clientes un producto atractivo de alta calidad y a un precio razonable.

A pesar de la crisis, la Emisora no cesó sus esfuerzos para fortalecer su diversificación geográfica, en 2010 abrió Querétaro, en 2011 Veracruz, 2012 León, 2013 Puebla, 2014 Estado de México y 2015 Cancún. Actualmente tiene presencia en 12 entidades federativas, lo cual hizo posible que pasará de una empresa de cobertura regional en 2009 a una de cobertura nacional.

Posteriormente, como medida contra cíclica para impulsar al sector y a la economía nacional pero sensible a los cambios del mercado, en 2013 el Gobierno Federal puso en marcha una serie de políticas orientadas a transitar hacia un nuevo modelo coordinado de desarrollo urbano privilegiando la creación de espacios habitacionales sustentables y más competitivos para responder responsablemente al rezago de vivienda de calidad. Y para lograrlo, una de las principales herramientas que el Gobierno utilizó para impulsar la demanda en los segmentos de bajos ingresos fue el subsidio federal para la vivienda otorgado por medio de la CONAVI, los cuales en 2014 y 2015 fueron los más altos en su historia.

No obstante lo anterior, las presiones a las que han estado expuestas las finanzas públicas por la reciente caída de los precios del petróleo, la depreciación del tipo de cambio y los incrementos en las tasas de interés obligaron a las autoridades hacendarias a reducir el gasto público desde 2015, en 2016 el presupuesto para subsidios para la vivienda bajó 13% respecto a 2015 y para el año que entra los subsidios serán 32% menores a 2016. En respuesta los organismos públicos de vivienda ajustaron su oferta de crédito hipotecario hacia los segmentos de mayor valor, lo cual sumado a los incrementos del empleo formal, los flujos de las remesas, el financiamiento de la banca y una creciente clase media hicieron posible que el sector mantuviera su dinamismo, pero con contrastes, mientras los segmentos de bajos ingresos decrecieron, la demanda de vivienda en los segmentos de alto valor se mantuvo sólida.

Históricamente la Compañía enfocó su propuesta hacia la base de la demanda afiliada a los institutos de seguridad social y lo ha hecho principalmente con vivienda horizontal, en donde tuvo un mayor grado de concentración en el segmento de la VIS, sin embargo, en los últimos 4 años ha hecho esfuerzos muy importantes para lograr una mezcla de ingresos más balanceada impulsando la venta de VM y VR, en

2016 la VM y la VR generaron el 63% de los ingresos con el 36% de las viviendas escrituradas y la VIS generó el 37% de los ingresos con el 64% de las unidades.

En este contexto, Ruba seguirá alerta a los cambios del mercado y continuará con su estrategia enfocada en consolidar su estructura de capital, aprovechar las economías de escala, incrementar sus márgenes y mejoras de su propuesta de valor.

Una de las mejores prácticas de negocio de la Compañía es su proceso de planeación estratégica participativa, la cual le ha permitido diseñar estrategias adecuadas e implementar acciones puntuales partiendo de un profundo análisis de las oportunidades y amenazas del entorno, así como de sus fortalezas y debilidades.

A continuación se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2016:

1. Consolidación y preparación del Equipo Directivo y sus cartas de remplazo
2. La calidad como la principal ventaja competitiva
3. Mejorar la propuesta de valor
4. Incrementar la producción y venta de VM y VR y, sin desaprovechar las oportunidades, reducir la venta de vivienda con subsidio
5. Aprovechar los programas del 2º crédito, incremento en los montos de crédito del INFONAVIT; el FOVISSSTE en pesos y el Co- FOVISSSTE-INFONAVIT lanzados por el FOVISSSTE y los créditos bancarios
6. Continuar con el programa de inversión para el crecimiento, privilegiando las aportaciones de tierra, búsqueda de lotes con servicios, gasto variable, estructura eficiente, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario

Como resultado de la exitosa implementación de su estrategia, por sexto año consecutivo, Ruba ha logrado mantener una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros que la han llevado a consolidarse como una de las 5 desarrolladoras de viviendas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

2.2.2.2 Proceso Productivo

El proceso de desarrollo de un conjunto habitacional consiste en una serie de distintas acciones sucesivas y en ocasiones traslapadas. La Compañía realiza numerosos desarrollos de vivienda al mismo tiempo y en distintas plazas. Las operaciones de la Compañía incluyen: i) adquisición de terrenos, ii) el diseño de desarrollos habitacionales, iii) presupuestos y control de la obra, iv) obtención de financiamientos de capital de trabajo para los desarrollos habitacionales, v) administración de la construcción de desarrollos de viviendas a través de constructoras, vi) comercialización y venta de las viviendas y, vii) servicio post-venta.

i) Adquisición de Terrenos

La estrategia de crecimiento de la Compañía requiere un nivel de reserva territorial adecuada que asegure el desarrollo de futuras viviendas y, por otro lado, que no provoque una sobre inversión que debilite la estructura financiera y el eficiente uso de los recursos de la empresa.

La Compañía ha desarrollado un proceso para la adquisición de terrenos que satisface sus necesidades, llevando a cabo un análisis continuo del mercado para determinar la demanda de los diversos segmentos de vivienda que cada plaza requiere. Para ser susceptibles de compra, los terrenos deben (i) estar ubicados

dentro de la zona urbana y dentro los polígonos de contención definidos por la CONAVI, (ii) contar con la infraestructura básica o su factibilidad de servicios públicos (como electricidad, drenaje y agua, entre otros), (iii) ser topográficamente factibles para un desarrollo de vivienda, (iv) contar con estudio de mecánica de suelos que determine técnicamente la no-existencia de riesgos y es viable la solución técnico-económica para el segmento de que se trate (v) contar con dictamen que acredite la tenencia legal de la propiedad, (vi) estar libres de gravámenes y afectaciones. Los criterios adicionales que emplea la empresa en la selección de terrenos para desarrollo, incluyen la factibilidad de obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas y un precio de compra que permita la comercialización de las viviendas en los segmentos de mercado a los que están orientados y (vii) que los precios de compra permitan obtener los márgenes establecidos para cada segmento de vivienda.

Los métodos de adquisición de terrenos de la Compañía incluyen la compra de contado, la compra a plazos y aportaciones.

Bajo los contratos de compraventa sujetos a plazos, la Compañía paga un enganche inicial, otro pago a la firma de la escritura correspondiente y cubre el saldo en un número de exhibiciones diferidas, que en algunos casos han sido a plazos de hasta 4 años. La Compañía no solo adquiere tierra en breña, sino que también puede adquirir lotes urbanizados y tierra con servicios a pie de lote, inclusive desarrollos con un grado de avance en construcción. En algunos casos, cuando el inmueble es aportado por su dueño, dicha aportación se lleva a cabo mediante un fideicomiso, recuperando de esta manera la inversión y rendimiento al momento de la cobranza de las viviendas.

La reserva territorial y de nuevos proyectos de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 fue de aproximadamente 5 años venta y equivalente a 72 mil lotes habitacionales.

ii) Diseño

La Compañía cuenta con un equipo especializado de proyectos que se encarga de diseñar los conjuntos urbanos y prototipos de vivienda, buscando siempre implementar una propuesta de valor que atienda las necesidades de los clientes de cada una de las plazas en las que opera.

La Compañía cuenta con un catálogo de prototipos por segmento, que estandariza en su diseño elementos arquitectónicos o especificaciones que permiten acceder a economías de escala en la compra de materiales y/o componentes de los mismos.

Todos los conjuntos urbanos y prototipos son diseñados con una metodología que aseguran el cumplimiento de la normatividad aplicable de cada localidad y los requerimientos de las entidades financieras encargadas del otorgamiento de créditos.

iii) Presupuestos y control de obra

La Compañía define el precio de venta partiendo del análisis de mercado en cada una de las plazas en que opera, con el propósito de lograr ventajas competitivas. Para lograr lo anterior, se coordinan los departamentos de ventas, proyectos, construcción, mercadotecnia, presupuestos y control de obra, con la finalidad de analizar las alternativas de los proyectos.

La Compañía no contrata la mano de obra ni compra los materiales, ya que estos son incluidos en los contratos a precio alzado que otorga a las empresas constructoras que ejecutan los trabajos de urbanización y construcción de vivienda, sin embargo, algunos insumos clave pueden ser adquiridos directamente, más no almacenados, por la Compañía con la finalidad de garantizar su abastecimiento, los tiempos de construcción y economías de escala. Para tales efectos, aplica las mejores prácticas para garantizar la transparencia y fortalecer las alianzas de largo plazo con sus proveedores.

Una de las funciones que realiza el departamento de presupuestos y control de obra consiste en identificar los costos asociados a las etapas de cada fraccionamiento que la Compañía desarrolla, esto es, el costo de

la tierra, la urbanización y la edificación. Por otro lado, se encarga de revisar y autorizar las estimaciones que son entregadas por el área de construcción, las cuales fueron previamente verificadas en campo junto con el representante de la constructora. Estas actividades permiten a la Compañía garantizar los costos presupuestados y la obtención de los márgenes de contribución proyectados.

iv) Obtención de financiamiento de capital de trabajo para los desarrollos habitacionales

Los financiamientos bancarios para capital de trabajo que la Compañía utiliza de manera frecuente, consisten en créditos revolventes a corto y largo plazo, y pueden ser con o sin garantías hipotecarias.

v) Administración de la construcción

La Compañía recurre a constructoras especializadas independientes y con experiencia en cada una de las plazas para ejecutar desarrollos habitacionales en los segmentos, de VIS, VM y VR, lo cual le otorga flexibilidad operativa y eficiencia en sus costos fijos.

La función primordial de los departamentos de construcción de cada una de las plazas es supervisar la ejecución de los contratos de urbanización y edificación asignados, apoyadas por la dirección técnica corporativa, garantizando el cumplimiento de la calidad, tiempos y costo contratados.

El departamento de construcción desarrolla también las funciones de planeación, organización, dirección y control

- En la planeación se establecen programas de obra.
- En la organización se asignan tareas y objetivos a cada constructora o equipo.
- La dirección da seguimiento al proceso para que el proyecto se cumpla satisfactoriamente.
- Finalmente, el control verifica que los objetivos alcanzados cumplan satisfactoriamente las necesidades del trabajo encomendado por Ruba.

La supervisión puede ser con personal propio o a través de empresas independientes especializadas.

1. Urbanización.- El primer paso es la urbanización del terreno, la cual incluye vialidades, obras de cabecera, dotación de servicios públicos como agua, drenaje y electricidad, y el equipamiento de parques con áreas verdes y juegos infantiles. Se da principal énfasis a la imagen urbana de los desarrollos. Las especificaciones de cada proyecto se ajustan a los estudios de mercadotecnia y a las recomendaciones técnicas que arrojan estudios especializados como la mecánica de suelos, geotecnia, hidrológicos e impacto ambiental entre otros, además de cumplir las normas municipales, estatales y federales de cada una las plazas.

Construcción de Vivienda.- La Compañía tiene un catálogo de productos autorizados, los cuales se ejecutan con sistemas tradicionales y también con sistemas industrializados que permiten disminuir los tiempos de ejecución y aumentar la calidad. Actualmente, los tiempos de construcción se han reducido significativamente, en promedio una vivienda se lleva 20 semanas, en donde una VIS requiere 16 semanas, una VM 24 semanas y una VR 26 semanas. Por otro lado, Ruba cuenta con una política de inventarios de vivienda terminada con el propósito de ajustar la producción al nivel de absorción de cada prototipo de vivienda en cada una de las plazas, para la VIS la política de es contar con 3 meses venta y 4 meses venta para la VM y VR.

Comercialización y Ventas

1. Investigación de Mercado.- La Compañía realiza permanentemente investigaciones de mercado en las plazas donde opera, así como en aquellas en las que pretende incursionar, con el propósito de mantenerse informada acerca de las necesidades de sus clientes y los movimientos de la competencia, y para evaluar la factibilidad de todos los desarrollos y su puesta en marcha. Para

tal propósito, la Compañía cuenta con el área de investigación de mercados además de apoyarse en asesores externos.

2. Promoción y Publicidad.- La Compañía mantiene un constante esfuerzo de promoción y publicidad en la cual la filosofía es *ir por el cliente*, tanto de manera individual como en forma institucional con empresas y organismos. De esta manera se genera un flujo constante de clientes que permite tener vendida una buena parte de los desarrollos habitacionales antes de iniciar el proceso de edificación de las viviendas, brindando certidumbre de éxito a la inversión que se va a realizar.
3. Ventas.- La Compañía tiene, además de las oficinas principales en cada una de las plazas, oficinas de ventas en el sitio donde se localiza cada uno de sus desarrollos habitacionales. Estas oficinas están atendidas por personal especializado y equipadas para manejar todos los aspectos del proceso de ventas. Todos los miembros de la fuerza de ventas están certificados por el INFONAVIT y cuentan con equipos computacionales móviles, lo cual les permite desarrollar los procesos de venta desde cualquier lugar en el que se encuentren. Alineada a las necesidades del mercado y al perfil de los compradores potenciales, la Compañía actualmente segmenta su esfuerzo de ventas en cinco áreas: i) ventas de vivienda de interés social (VIS); ii) ventas de vivienda media (VM); ventas de vivienda residencial (VR), (iii) ventas de lotes comerciales y (iv) venta de unidades habitacionales recuperadas y remodeladas.
4. Administración de Ventas.- La Compañía considera que una manera de incrementar las ventas consiste en facilitar a los compradores potenciales los medios para ahorrar el enganche de una vivienda. Si los compradores que utilizan el financiamiento hipotecario no pueden pagar este enganche, la Compañía les proporciona apoyo crediticio a plazos, los cuales varían dependiendo de su capacidad de pago. Además, la Compañía cuenta con un software de comercialización que permite administrar las ventas de una manera eficiente, ya que mantiene un registro actualizado y documentado de todos los movimientos de sus prospectos y clientes desde el primer contacto hasta los servicios de post-venta. Asimismo, la Compañía proporciona ayuda y orientación a los compradores potenciales para que cumplan los requisitos e integren la documentación requerida para los financiamientos hipotecarios financiados por el INFONAVIT, FOVISSSTE y banca comercial. El personal de ventas realiza cada venta de forma tal que cumpla con los requisitos de la fuente del financiamiento hipotecario correspondiente. Una vez que el comprador firma el contrato de compraventa, completa la documentación necesaria y efectúa el enganche, la Compañía presenta el expediente crediticio al proveedor de financiamiento hipotecario. Al recibir el pago, paralelamente se tramita el título de propiedad y se entrega la casa.

Servicio Post-Venta y Desarrollo Comunitario

Congruente con la misión, la empresa ha hecho del servicio de excelencia, la cual es la principal ventaja competitiva. Por lo tanto, considera que participar activamente en la inspección del control de calidad durante el proceso constructivo y previo a la entrega de las viviendas, y responder eficientemente a las necesidades posteriores del cliente, da cumplimiento a esta estrategia y adiciona valor agregado a su compromiso de satisfacción total. Antes de la entrega, el personal de la Compañía inspecciona las viviendas a través de una técnica de muestreo y efectúa cualquier trabajo de reparación necesario. Al momento de la entrega de la vivienda a sus clientes, todas las viviendas son revisadas a satisfacción total de todos y cada uno ellos.

La Compañía cuenta, en todas sus plazas, con el departamento de servicio post-venta, el cual es el responsable de salvaguardar la satisfacción total del cliente y dar respuesta a cualquier eventual reclamación.

Además, esta área cuenta con una área especializada en desarrollo comunitario que, en conjunto con el departamento legal, ayuda normalmente a constituir los comités de vecinos para cada desarrollo habitacional, buscando preservar la plusvalía del desarrollo.

La Compañía considera que la participación del personal de servicio a clientes, durante y después de la construcción, reduce los costos de reparación, incrementa la satisfacción general de los clientes y conduce a ventas adicionales al aumentar las referencias proporcionadas por ellos mismos. Asimismo, sus servicios posteriores a las ventas le proporcionan información con respecto a las preferencias y quejas de los clientes, que sirven para mejorar sus diseños de viviendas, el entorno de sus desarrollos y las técnicas de construcción en el futuro.

2.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

La Emisora es titular del diseño y la marca “Grupo Ruba”. En general, las marcas registradas son válidas siempre y cuando estén en uso y/o los registros de las mismas se mantengan adecuadamente. En México los registros de marca generalmente pueden renovarse indefinidamente cada diez años y cuando estén en uso.

Número de registro o solicitud	Fecha de presentación	Fecha de respuesta	Numero de renovación	Fecha de inicio de vigencia	Clase
800817	18 de octubre de 2012	4 de diciembre de 2012	231717/2012	18 de diciembre de 2022	42

En los últimos ocho años la Compañía no ha celebrado contratos y/o convenios relevantes diferentes a los que tienen que ver con el negocio de la vivienda en México.

2.2.4 Principales Clientes

Los clientes son todas aquellas personas que tengan, o puedan tener, necesidad y perfil para adquirir una VIS, VM o VR, ya sea a través de pago de contado o mediante financiamiento hipotecario. Las viviendas se ofrecen al público en general. Por esta razón, la Compañía no tiene dependencia de uno o más clientes en particular.

La gran mayoría de los clientes de la Compañía adquieren su vivienda utilizando un crédito hipotecario. Para el segmento de VIS se utilizan créditos hipotecarios de los principales organismo públicos de vivienda: INFONAVIT, FOVISSSTE y los subsidios al frente otorgados por la CONAVI. Para el segmento de VM y VR, se utilizan preferentemente créditos hipotecarios financiados por la banca comercial, las Sofomes, la SHF, el FOVISSSTE y los cofinanciamientos entre INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca privada. La distribución de la mezcla de ventas por segmento de mercado o tipo de financiamiento es dinámica y se determina con base a las condiciones del mercado.

2.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La operación de la Compañía está sujeta a regulaciones federales, estatales y municipales tales como: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación, y delega a los gobiernos estatales la responsabilidad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (ii) la Ley Federal de Vivienda, que norma la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objeto de establecer y regular la VIS; (iii) los Reglamentos de Construcción de los diferentes Estados, que rigen la construcción de viviendas, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes; (iv) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (v) la Ley del INFONAVIT; y (vi) La Ley del FOVISSSTE.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables,

evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales están obligados al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como Impuesto Sobre la Renta (ISR), y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), entre otros. La Compañía no goza de subsidio alguno ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.

De conformidad con el artículo 9, fracciones I y II de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación de vivienda está exenta de dicho impuesto, por lo que el Impuesto al Valor Agregado pagado por la Compañía en la adquisición de bienes y servicios no es acreditable y se considera como parte de los costos o los gastos, según corresponda.

2.2.6 Recursos Humanos

En la parte laboral, al cierre de 2016 la Ruba contaba con 980 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas, y cabe destacar que en abril de este año el Great Place to Work Institute la ubicó en el lugar número 14 dentro del ranking de las 100 Mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, mejorando tres posiciones respecto al 2015.

La Compañía no tiene relación contractual con ningún sindicato, ya que el personal obrero forma parte de las empresas constructoras independientes que realizan la construcción y urbanización de los proyectos de la Compañía. Adicionalmente, la Compañía constantemente revisa que todos sus contratistas estén al corriente en el pago de las contribuciones obrero patronales a favor del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), SAR e INFONAVIT.

Las relaciones laborales con los trabajadores temporales se rigen por contratos individuales de trabajo, que están limitados al desarrollo específico para el cual han sido contratados. Los contratos permiten normalmente modificar el tamaño de la fuerza de trabajo a medida de que van terminando las labores asignadas.

La Compañía no ha experimentado en el pasado huelgas de ninguna naturaleza y las relaciones laborales con los colaboradores, directores y gerentes, se rigen por contratos individuales de trabajo de duración indefinida. La Compañía tiene establecido un bono de productividad que se otorga a todos sus colaboradores sobre la base del desempeño financiero de cada una de las unidades estratégicas de negocios. Esta prestación no garantizada se calcula a través de una metodología institucional.

La Compañía cuenta con un área de “Formación y Desarrollo Organizacional”, la cual dentro de sus funciones está el desarrollar programas de capacitación y adiestramiento especializados para los distintos perfiles que integran la organización. Los programas se desarrollan con base a un modelo de competencias, mismo que se imparte con nuestro modelo de enseñanza Ruba, contribuyendo ampliamente en el aprendizaje y la aplicación de los conocimientos.

Modelo de Recursos Humanos.

La empresa cuenta con un modelo de Recursos Humanos, mismo que parte de una base sólida de competencias funcionales necesarias para el desarrollo de los colaboradores en todas sus etapas de maduración.

Desde la búsqueda de candidatos y durante todo el proceso de reclutamiento, se busca que el aspirante cumpla con los estándares de conocimientos, tanto técnicos como funcionales, mediante exámenes y una entrevista conductual.

Una vez que el colaborador forma parte de la Compañía se le facilita su desarrollo mediante evaluaciones, programas de certificación, alineación de compensaciones y programas de desarrollo para aspirar a puestos gerenciales y directivos.

2.2.7 Desempeño Ambiental

Las operaciones de la Compañía están sujetas tanto a la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y a su reglamento, así como a la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, con respecto a asuntos de competencia federal, como son el impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, la protección de especies en peligro de extinción, los residuos peligrosos, la emisión de humos, la contaminación del suelo y el suministro de agua de los recursos nacionales, como ríos, lagos, y agua del subsuelo entre otros. La aplicación de las leyes ambientales es responsabilidad de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de su órgano regulador, el Instituto Nacional de Ecología; su órgano rector, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Comisión Nacional del Agua. Las leyes ambientales estatales y municipales regulan los asuntos locales como las descargas del drenaje a los sistemas de drenaje estatales o municipales.

En particular, el impacto ambiental de los conjuntos habitacionales debe ser aprobado por las autoridades ambientales federales con el fin de obtener los permisos de zonificación local, de uso de suelo y construcción. Las infracciones a las leyes ambientales y a las leyes locales están sujetas a diferentes sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial, de la actividad contaminante; (iv) confiscación de los dispositivos, especímenes, productos o derivados que causen la violación o resulte de la misma; y (v) suspensión o cancelación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. Las infracciones también pueden perseguirse por la vía penal e imponérseles elevadas multas y penas de prisión.

2.2.8 Información del Mercado

2.2.8.1 Déficit de Vivienda y perfil de la demanda

De acuerdo al documento “Estado Actual de la Vivienda en México 2015” publicado por la SHF en la parte donde aborda los “Retos 2016” se estima una demanda para 2016 de 1,166,872 créditos para vivienda lo cual representa un crecimiento de 0.6% respecto a 2015 y se integra en cuatro componentes:

Formación de nuevos hogares: de los hogares que se formarán en 2016⁹ más del 50% demandarán un crédito por su nivel de ingreso, localización, geografía y ocupación, esto significa 320,774, que a su vez, representan 1.1% más que en 2015.

Rezago habitacional: El 8.16% de los hogares en rezago habitacional tendrán la capacidad económica para una solución de vivienda este año, es decir, 716,168 créditos. Así, este componente muestra un aumento de 0.2% respecto a 2015.

Movilidad habitacional: 94,931 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual, la demanda por movilidad aumentará 1.8% con respecto al año anterior.

Curas de originación¹⁰: Se estima un incremento de 2.1% en la demanda de curas de originación, es decir, será de 35 mil créditos a la vivienda.

Cuadro 20. Demanda de vivienda por componente, 2016. (Número de hogares y porcentaje)			
Componente	2016	2015	Variación porcentual
Formación de hogares	320,774	317,414	1.1
Rezago habitacional	716,168	714,522	0.2
Movilidad habitacional	94,931	93,252	1.8
Curas de originación	35,000	34,292	2.1
Demanda total	1 166,872	1 159,480	0.6

Fuente: Elaborado por la DASDN

9 Se utilizaron las proyecciones realizadas por CONAPO para Conavi actualizadas con los resultados de la Encuesta Intercensal del INEGI.

10 Hogares que cumplen con las reglas de operación para la adquisición de un crédito.

La demanda de vivienda por tipo de solución, de acuerdo al ingreso de los hogares, su capacidad de pago, afiliación a los sistemas de seguridad social, localización (urbano, rural o en transición)¹¹ se estimó el número de créditos necesarios por tipo de solución.

La adquisición de vivienda concentra la mayor cantidad de créditos, 575,409, es decir, 49.3% de la demanda total para 2016, con un decremento de 6.5% respecto al 2015.

En el caso de los mejoramientos se estima asciendan a 475,353 que significa 40.7% del total. El aumento de esta solución de 7.2% está relacionado con el impulso de INFONAVIT y FOVISSSTE.

En cuanto a la autoproducción, representa 10% de la demanda y totaliza 116,110 soluciones de vivienda. Esta solución atiende principalmente a las familias residentes en zonas rurales y aumentará 15.2% considerando el nuevo producto de INFONAVIT que atenderá este segmento.

Finalmente el documento de SHF segmenta la demanda estimada para 2016 por Organismo de Vivienda como sigue:

Cuadro 21. Número de créditos, 2016.

Tipo de solución	2016	2015	Variación porcentual anual
Adquisición	575,409	615,109	(-) 6.5
Mejoramientos	475,353	443,623	7.2
Autoproducción	116,110	100,748	15.2
Total de créditos	1 166,872	1 159,480	0.6

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

¹¹ Poblaciones rurales aquellas con menos de 2,500 hab; En transición: más de 2,500 y menos de 15,000 hab; Urbanos con más de 15,000 habitantes.

Cuadro 22. Número de créditos por tipo de solución, 2016.

Entidad	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición %
Infonavit	394,753	320,765	29,680	745,198	63.9
Fovissste	59,847	19,730	0	79,577	6.8
Banca ¹³	105,000	10,000	3,500	118,500	10.1
Otras Entidades ¹⁴	15,809	124,858	82,930	223,597	19.2
Total	575,409	475,353	116,110	1 166,872	100

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

¹³ En ambas ONAVIS, las nuevas opciones de crédito para mejora de vivienda tienen mucha demanda a pesar de que la tasa de interés es 3 veces superior a la de un crédito para adquisición.

¹⁴ Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras, y demás figuras que promueven productos para vivienda, ya sea adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF autoproducción.

De acuerdo al área de Research de BBVA Bancomer, al cierre de 2016 el número y monto de financiamiento dirigido a la adquisición de vivienda otorgado por INFONAVIT, FOVISSSTE y Bancos fue de 571.8 mil créditos, antes de eliminar los cofinanciamientos, lo cual representa un crecimiento del 2.2% respecto a los 559.6 mil estimados por SHF.

Por otro lado, al comparar los cierres reales de 2016 con 2015, se observan una disminución de -4.0% en número de créditos y de -4.6% en monto de crédito. En donde INFONAVIT cae -6.1% en número y -9.3% en monto, FOVISSSTE también registra una caída de -1.5% en número de créditos y -12.3% en monto y los Bancos decrecen -1.7% en número pero en monto crecen +1.7%. El monto promedio del financiamiento disminuyó ligeramente al pasar de \$596 mil en 2015 a \$592 mil en 2016.

Las disminuciones en INFONAVIT y FOVISSSTE se debieron principalmente a una menor disponibilidad de subsidios, en contra parte, el crecimiento en los Bancos se debió a un mayor desplazamiento de vivienda media y residencial aprovechando el sólido desempeño del consumo, el empleo formal, las remesas y una ascendente clase media.

Número de créditos y monto de financiamiento

Miles de millones de pesos de 2016, cifras acumuladas

Origenación Hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-15	dic-16	Var. % anual	dic-15	dic-16	Var. % anual real	dic-15	dic-16	Var. % anual real
Institutos Públicos	457.4	432.5	-5.4	173.7	156.3	-10.1	380	361	-4.9
Infonavit	393.0	369.1	-6.1	130.3	118.2	-9.3	332	320	-3.4
Fovissste	64.4	63.4	-1.5	43.4	38.1	-12.3	674	600	-11.0
Sector Privado*	141.8	139.3	-1.7	149.5	152.0	1.7	1,054	1,091	3.5
Bancos1/ Otros	141.8	139.3	-1.7	149.5	152.0	1.7	1,054	1,091	3.5
Subtotal	599.2	571.8	-4.6	323.2	308.2	-4.6	539	539	-0.1
Cofinanciamientos2/ (-)	56.7	50.9	-10.3						
Total	542.5	521.0	-4.0	323.2	308.2	-4.6	596	592	-0.7

1/ Incluye: créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez

2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y el Fovissste

Notas:

a) Fovissste no considera créditos distintos de adquisición

b) Se emplea como deflactor de precios el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal

Fuente: BBVA Research con datos del Infonavit, Fovissste y CNBV

El INFONAVIT en su Plan de Labores y Financiamiento 2017 anunció un presupuesto para adquisición de vivienda, nueva y usada, por 365 mil créditos equivalentes a una inversión de \$133 mil millones, comparado con el año previo esto representa una reducción en número de créditos de -1.1% y en monto de inversión se observa un importante crecimiento nominal de +14.7%. El INFONAVIT planea financiar menos casas pero de mayor valor, al amparo de su próxima incursión a los segmentos de mayor valor, con la reciente entrada en vigor de los incrementos en sus montos de crédito para viviendas de hasta \$1 millón 600 mil.

Concepto	Nivel de ingreso en Salarios Mínimos					Total	Monto de inversión en millones de pesos
	Hasta 2.60	De 2.61 a 4.00	De 4.01 a 5.00	De 5.01 a 10.00	Mayor a 10.00		
Vivienda nueva	87,226	60,389	16,706	36,690	32,241	233,252	81,631
Vivienda usada	27,074	27,511	12,094	37,810	27,259	131,748	51,625
Mejoramientos	38,606	24,819	9,375	14,340	3,860	91,000	-
Manos a la Obra						4,000	-
Total de acciones	152,906	112,719	38,175	88,840	63,360	460,000	133,256

Fuente: Plan de Labores y Financiamiento 2017 de INFONAVIT

Para 2017 el FOVISSSTE anunció un plan de financiamiento para adquisición de vivienda por \$38 mil millones, con lo cual busca mantenerse respecto al año anterior.

Por su parte, en 2017 los Bancos buscan crecer +8% en número de créditos y +9% en monto con una inversión de \$165 mil millones. La cifra es retardora considerando que la banca tendrá al INFONAVIT como un nuevo competidor en su segmento, ya que a partir del año que entra este instituto podrá financiar hipotecas de hasta \$1.6 millones.

En suma, entre INFONAVIT, FOVISSSTE y los Bancos, para 2017 se espera reúnan una inversión por \$336 mil millones, en donde la mayor parte será de los Bancos con 49%, le sigue INFONAVIT con el 40% y el FOVISSSTE participará con el 11%.

De acuerdo a la estructura poblacional actual, así como la proyección de movilidad y conformación de nuevas familias, se percibe una industria en la cual seguirá existiendo una importante demanda de viviendas, lo cual se ve impulsado por un efecto positivo producto de las recientes reformas estructurales y la flexibilización de las opciones de financiamiento, acentuándose un desarrollo hacia segmentos Tradicional, Medio y Residencial.

2.2.8.2 Política gubernamental

La vivienda juega un papel esencial en el desarrollo de las personas y en el país, en la parte social ayuda a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y contribuye a la unión familiar. Desde el punto de vista económico, de acuerdo a la CONAVI, el sector incide en 78 ramas de la economía, impulsa la demanda interna, en 2015 en forma directa e indirecta generó más de 3 millones de empleos y es un pilar del crecimiento económico del país.

Después de que la industria se enfocó en atender un rezago habitacional en la década pasada, a partir del 2012 el gobierno federal ha impulsado un serie de iniciativas con el objetivo de atender de manera responsable y eficiente las actuales necesidades de vivienda en el país.

Con la reforma a la Ley del INFONAVIT, a partir de agosto de 2012 los derechohabientes que ya obtuvieron un crédito y lo han terminado de pagar, podrán solicitar un segundo crédito en pesos y en coparticipación con otra entidad financiera, éste podrá aplicarse para adquirir vivienda nueva o usada, sin límite de precio y en donde las aportaciones patronales subsecuentes se aplicarán al pago del crédito.

El 11 de febrero de 2013, el gobierno federal dio a conocer los lineamientos generales de la nueva Política Nacional de Vivienda, enfocada en lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional, transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, reducir de manera responsable el rezago de vivienda y procurar una vivienda digna para los mexicanos. Además, el 29 de junio del mismo año se anunciaron las nuevas reglas para el otorgamiento de subsidios a partir de 2014.

El 2015 fue un buen año para la industria, entre otros factores, el apoyo del Gobierno Federal fue primordial al impulsar la disponibilidad de subsidios y apoyar las iniciativas de los organismos públicos de vivienda con el objetivo de atender segmentos de mayor valor. Cabe desatacar las iniciativas implementadas desde 2014 por la CONAVI para otorgar subsidios a trabajadores con ingresos de hasta 5 SMM; por su parte, el INFONAVIT elevó el monto máximo de crédito de \$482,765.38 a \$848,930.64 pesos y el FOVISSSTE implementó un nuevo producto conocido como “FOVISSSTE en pesos”. Estas tres iniciativas reactivaron de manera importante la demanda del país. Por otro lado, la SHF puso en marcha diversos programas encaminados a fortalecer la oferta de vivienda. Finalmente cabe destacar el esfuerzo del INFONAVIT para que todos los créditos que este organismo otorgue a partir de 2015 sean en pesos, y gradualmente, convertir todos los anteriores a pesos.

Adicionalmente, existe un mercado potencial muy importante de familias que actualmente no cuentan con un financiamiento hipotecario dado que no están afiliados a un sistema formal de salud, pero que, la política nacional de vivienda pretende incorporarlas gradualmente. En este sentido, el Gobierno Federal ha impulsado fuertemente el programa Crezcamos Juntos, como parte del Régimen de Incorporación Fiscal (RIF), que incluye una serie de iniciativas tendientes a formalizar a la economía informal para que este segmento tenga acceso a la seguridad social, servicios médicos del IMSS y a créditos para la vivienda por parte del INFONAVIT y subsidios federales por parte de la CONAVI.

También a partir de 2015, los afiliados al FOVISSSTE podrán obtener un crédito para adquirir su casa sin ganar el sorteo y quienes califiquen podrán recibirlo de inmediato. Por otro lado, los derechohabientes de FOVISSSTE e INFONAVIT podrán usar su saldo en la subcuenta de vivienda para un crédito hipotecario con cualquier institución financiera y quienes cotizan en ambas instituciones podrán mancomunar sus créditos.

Finalmente, en 2016 se aprobaron una serie de reglas para que el INFONAVIT pueda incursionar a los segmentos de mayor valor, con la reciente entrada en vigor de los incrementos en sus montos de crédito para viviendas de hasta \$1 millón 600 mil con el propósito de aprovechar el dinamismo en los segmentos de vivienda media y residencial derivado del crecimiento en el empleo formal, las remesas y una ascendente clase media.

2.2.8.3 Condiciones económicas y jurídicas

La estabilidad macroeconómica de México, sumada a la actual sinergia entre las principales secretarías de estado, los organismos públicos de vivienda y el sector privado han propiciado una mayor certidumbre económica, jurídica e institucional, lo cual ha sentado un entorno favorable para que el sector retome su dinamismo.

2.2.8.4 Productos

La Compañía se ha caracterizado por ofrecer productos que atiendan las necesidades reales de la demanda, en 2015 el 69% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento de la VIS, enfocado a atender a los compradores de bajos ingresos en donde se concentra el aproximadamente el 85% del volumen de la demanda potencial, y el 31% correspondieron a los segmentos de VM y VR, para los compradores de mayores ingresos que representan el 15% restante de la demanda potencial. Sin embargo, la Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las nuevas políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado.

Segmento		Rango de precios
Interés Social	Económica	Hasta \$ 284 mil
	Tradicional	Hasta \$ 382 mil
Media		Hasta \$ 1.0 millón
Residencial		Hasta \$ 2.8 millón

2.2.8.5 Vivienda de Interés Social

Según información publicada por los Fondos de Vivienda este segmento depende de la accesibilidad y nivel de financiamiento y de subsidios públicos canalizados a través de los programas gubernamentales de vivienda tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI cuya participación durante 2015 representaron alrededor del 75% de la cantidad de financiamientos y el 50% de la inversión, en base a información de CONAVI.

El INFONAVIT y FOVISSSTE acreditan directamente a sus derechohabientes y la CONAVI participa otorgando subsidios con recursos del Gobierno Federal por medio del programa “Esta es tu Casa”. Según información publicada por los Fondos de Vivienda, el perfil de compradores de este segmento abarca a la demanda con ingresos hasta 7 SMM

2.2.8.6 Vivienda Media y Vivienda Residencial

Dentro del mercado de la vivienda, la VM y la VR representan, por su volumen una minoría, pero son significativas por su valor de venta y sus márgenes de utilidad. Este segmento lo componen los compradores potenciales con ingresos por encima de 7 SMM, los cuales representan aproximadamente 15% de la demanda potencial. Como factores para su desempeño se ubican el nivel de empleo e ingreso, la oferta de créditos hipotecarios, la tasa de interés, la ubicación y el entorno del desarrollo y la oferta de viviendas.

Las principales instituciones de financiamiento que participan en este segmento son la banca comercial, el INFONAVIT y el FOVISSSTE, quienes han venido participando con mejores e innovadores productos hipotecarios y mediante convenios de cofinanciamiento. Asimismo, han diversificado sus fuentes de recursos a través de la bursatilización de cartera, como es el caso del INFONAVIT y el FOVISSSTE.

2.2.8.7 Venta de Unidades Habitacionales recuperadas y remodeladas

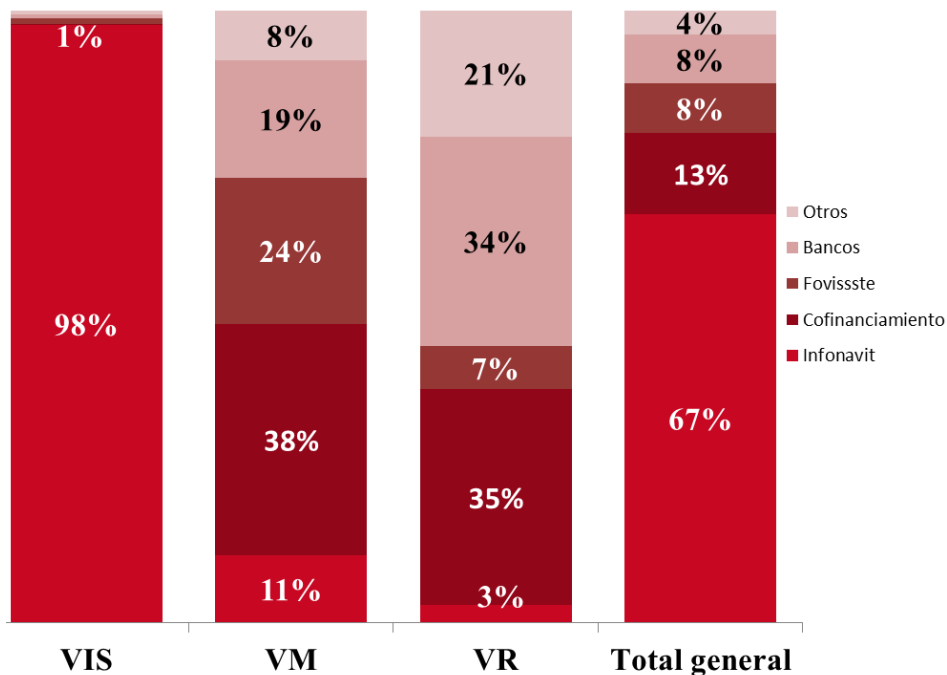
En adición a ventas de VIS, VM y VR, la Compañía ha desarrollado una nueva área de venta consistente en la adquisición de inmuebles adjudicados por instituciones financieras, las cuales la Emisora adquiere a un valor de descuento y una vez remodelados, los saca al mercado. En 2014 y 2015 este segmento tuvo una participación menor al 2% de los ingresos totales, y en 2016 fue menor al 1%.

2.2.8.8 Fuentes de financiamiento para la vivienda

El sistema financiero para el mercado de la vivienda en México se encuentra segmentado en cuatro fuentes de financiamiento hipotecario, con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios:

- 1) Fondos de vivienda gubernamentales, como son el INFONAVIT, para empleados del sector privado y el FOVISSSTE, para empleados del sector público. Estos fondos operan principalmente con aportaciones patronales;
- 2) Banca comercial, que otorga financiamiento principalmente a los adquirentes de VM y VR; y
- 3) Subsidios directos por parte del gobierno federal a través de la CONAVI, con su programa “Ésta es tu casa”.

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía hasta diciembre del 2016 sobre la base de unidades escrituradas:



2.2.8.9 Segmentación del mercado de la construcción

El mercado de la vivienda en México puede dividirse en aquellas viviendas “construidas por desarrolladores” y la “autoconstrucción”, generalmente estas últimas son construidas sobre terrenos que pueden estar o no registrados y escriturados a nombre del ocupante, y que pueden no contar inicialmente con servicios municipales tales como electricidad, drenaje y agua. Tradicionalmente, el financiamiento hipotecario no está disponible para el mercado de autoconstrucción, en cambio el mercado de viviendas

construidas por desarrolladores depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para el comprador.

2.2.8.10 Competencia

La crisis financiera del 2008, trajo consigo una astringencia en el financiamiento y una reducción en la demanda, lo que provocó que solo se mantuvieran las desarrolladoras de vivienda financieramente sanas. Posteriormente, el sector entró en un proceso de consolidación en el que gradualmente la producción se alineó a la venta, en función de las nuevas políticas y la demanda real del mercado.

En la actualidad, la competencia sigue fragmentada y con un menor grado de concentración, y es evidente que solo crecerán aquellos desarrolladores que tengan finanzas sanas, logren adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y ofrezcan productos de calidad. Y solo aquellas que tengan una buena diversificación geográfica serán las que puedan incrementar su participación de mercado.

La Compañía considera que sus principales ventajas competitivas, son las siguientes:

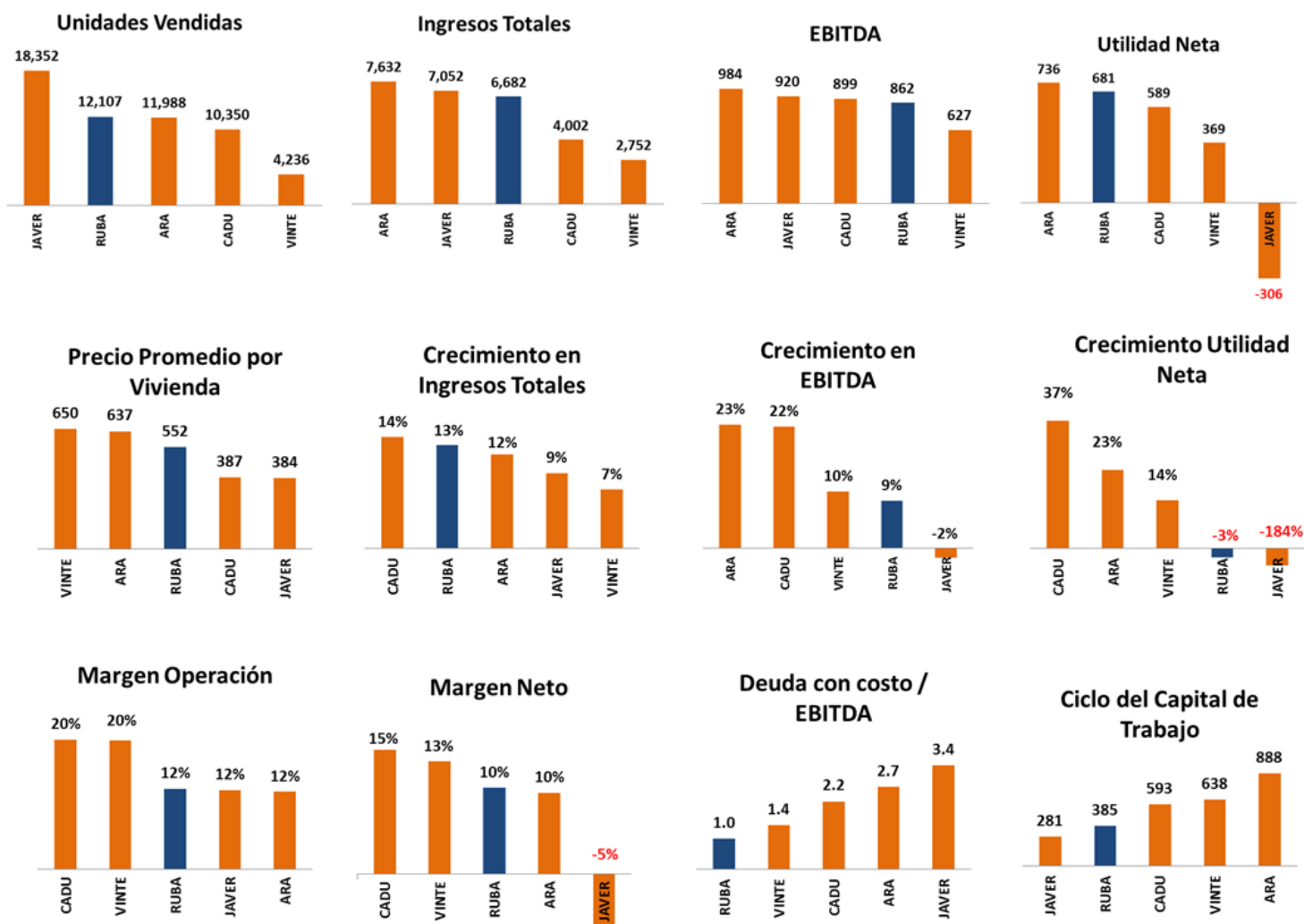
- a) Equipo directivo consolidado, unido, experimentado, capaz, con principios, una visión compartida de largo plazo y una cultura organizacional de alta confianza.
- b) Excelente desempeño financiero, soportado en el cumplimiento de sus metas de ingresos, utilidad y rentabilidad; con acceso a fuentes de financiamiento que le permitirán un crecimiento sostenido.
- c) Modelo de negocio flexible, basado en un proceso de Planeación Estratégica Participativa y eficiencia operativa que le ha permitido responder rápidamente a la transformación de la industria.
- d) Buena imagen con instituciones públicas y privadas por sus buenos resultados, calidad de sus productos y creciente posicionamiento de su marca en el mercado.
- e) Buena diversificación geográfica y de segmentos, que le permitirá aprovechar oportunidades, replicar buenas prácticas y diluir riesgos.

Desventajas competitivas

Conforme la Compañía continúa su crecimiento, accede a nuevas regiones o pretende incrementar su presencia de negocios en los mercados donde actualmente labora por lo que requiere de un mayor número de autorizaciones, permisos y licencias por parte de los reguladores municipales y estatales. En algunas ocasiones es necesario llevar a cabo gestiones simultáneas a todos los niveles de gobierno (federal, estatal o municipal), lo que conlleva a un incremento en el tiempo de resolución de estos procesos.

Comparativo de la industria de empresa públicas

Haciendo referencia a lo anterior, a continuación mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre del 2016; el siguiente comparativo es únicamente de las empresas públicas, cabe mencionar que las cifras de RUBA son dictaminadas. (Las cifras se encuentran expresadas en millones pesos)



2.2.9 Estructura Corporativa

A la fecha del presente informe anual la estructura corporativa de la Compañía es como sigue, incluyendo el porcentaje de participación de Ruba en sus Subsidiarias y asociada, así como la descripción general de sus actividades principales:

Empresas Subsidiarias	Actividad	% de Participación
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	Constituida en 2002, se dedica a la construcción de casas-habitación y prestación de servicios administrativos.	100.00%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	Constituida y adquirida en 2005, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos, compraventa de inmuebles urbanos y rústicos, proyectos, asesoría y actos conexos. La compra venta de terrenos para su urbanización, división en lotes y fraccionarlos para su venta en forma individual. Esta compañía construye vivienda media y residencial.	100.00%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	Constituida en 1996, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Adquirida en 2007, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos la compraventa de inmuebles urbanos y rústicos, proyectos, asesoría y actos conexos. La compra venta de terrenos para su urbanización, división en lotes y fraccionarlos para su venta en forma individual.	100.00%
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	Adquirida en 2008, se dedica a la comercialización de vivienda.	100.00%
Rubadminper, S.A. de C.V.	Adquirida en 2012, se dedica a la prestación de servicios.	100.00%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	Constituida en 1989, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda media alta y al desarrollo de conjuntos habitacionales en zonas turísticas.	100.00%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	Constituida en 2009, se dedica a la adquisición, enajenación, administración, explotación y financiamiento de bienes inmuebles.	100.00%
Grupo logístico y soluciones integral del norte SA de CV	Adquirida a finales del 2016, se dedicará a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%

Entre Inmobiliaria Ruba y sus Subsidiarias existen únicamente relaciones de negocios consistentes en compra de terrenos urbanizados para desarrollos habitacionales, edificación y comercialización de vivienda y prestación de servicios administrativos. Todas las operaciones intercompañías están debidamente documentadas y bajo condiciones de mercado.

Ruba, a través de su subsidiaria Grupo Ruba SA de CV incorporó una Inc. (Ruba Investments Inc.) en Estados Unidos de América, sin operaciones a la fecha , con el fin de explorar nuevas oportunidades de negocio.

2.2.10 Descripción de los Principales Activos

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 ascendieron a \$8,540 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por \$1,043 millones representando el 12% del total, las cuentas por cobrar a clientes por \$204 millones, representando el 2%, y los inventarios, terreno, nuevos proyectos y obras en proceso, por \$7,073 millones representando el 83%. La reserva territorial y de nuevos proyectos equivale a 72 mil lotes aproximadamente, los cuales representan alrededor 5 años de venta.

Asimismo, cabe mencionar que la Compañía ha otorgado activos como garantía para la obtención de ciertos créditos, mismos que se describen a continuación:

Acreditante	Tipo de crédito	Tipo de Activo	Monto	Plazo	Procedimiento de Ejecución de Garantía
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Línea de crédito puente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 300,000,000	Hasta el 2 de septiembre de 2017, pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Santander SA Institución de banca múltiple	Crédito simple a LP	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 100,000,000	5 años contados a partir del 29 de Julio del 2015.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.	Revolvente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 78,000,000	3 años contados a partir del 11 de diciembre de 2014.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 120,000,000	16 de mayo de 2018	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 350,000,000	Hasta el 4 de diciembre de 2016 pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente. El Acreditante podrá tomar posesión inmediata de los inmuebles hipotecados sin necesidad de otorgar fianza.
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	i) \$60,000,000	Indefinido.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
			ii) \$31,000,000	Indefinido.	
			iii) \$2,000,000	Indefinido.	
			iv) \$2,000,000	3 años contados a partir del 13 de junio de 2014.	

			v) \$5,000,000	3 años contados a partir del 13 de junio de 2014.	
Santander SA Institución de banca múltiple	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 100,000,000	12 meses a partir de fecha de suscripción, con renovaciones anuales.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Crédito simple con garantía hipotecaria	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$ 57,398,000	3 años a partir del 14 de Marzo del 2016	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Arrendadora y factor Banorte S.A de C.V Grupo financiero Banorte	Factoraje para proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria	\$100,000,000	1 año a partir del 19 de Septiembre del 2016	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

2.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La Compañía enfrenta ciertos procedimientos legales que no se describen en el presente documento que son inherentes al curso normal de sus respectivos negocios. La administración de la Compañía considera que las obligaciones relacionadas con tales procedimientos no van a tener una repercusión adversa en su situación financiera o en los resultados de su operación.

2.2.12 Acciones representativas del capital social

El capital social de la emisora al 31 de diciembre del 2016 está representado por 20'571,422 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas. A continuación se detallan las series de las acciones ordinarias:

	31 Dic. 2016	31 Dic. 2015
Número de acciones	20,571,422	20,536,022
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	\$ 100
Importa del capital social que representan	\$ 2,057,142	\$ 2,053,302

En abril de 2016, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 35,400 acciones.

2.2.13 Dividendos

La declaración de reparto de dividendos, su cantidad y fecha de pago están determinadas por los accionistas reunidos en la Asamblea General Ordinaria de accionistas. La política de dividendos es repartir hasta el 10% de la utilidad neta dictaminada del año inmediato anterior.

En los últimos tres años se han decretado dividendos de la siguiente forma:

DIVIDENDOS			
Año	Decretado total	# Acciones	Pesos por acción
2016	\$ 60,000	20,571,422	\$ 2.92
2015	\$ 53,267	20,536,022	\$ 2.59
2014	\$ 30,443	20,561,559	\$ 1.48

*Monto expresado en miles de pesos

III. INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 Información Financiera Seleccionada

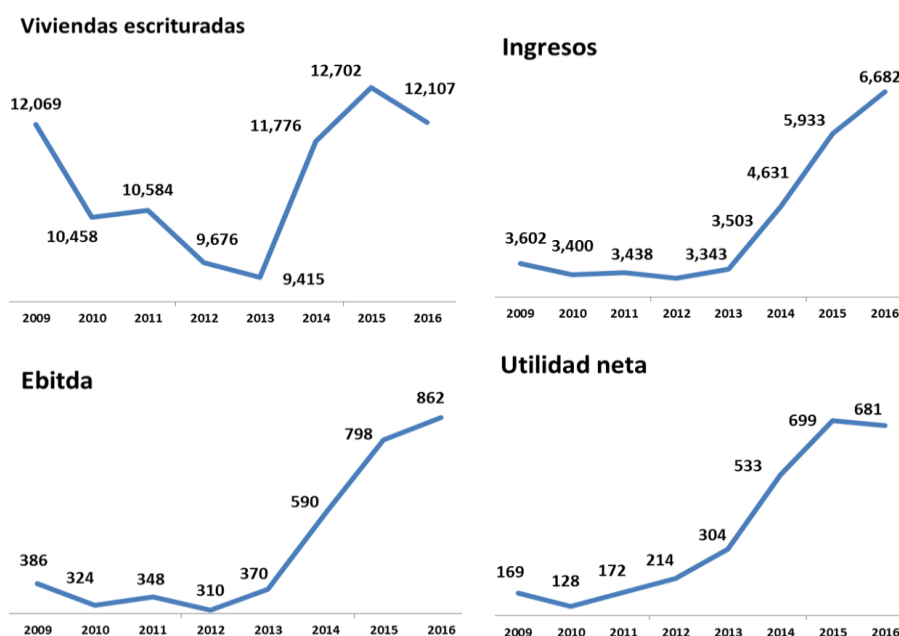
Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada, seleccionada de la Compañía. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros y sus notas, véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros” y está referida en su totalidad a la información financiera contenida en los mismos. Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a las NIIF.

Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

	dic-16		dic-15		dic-14	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	12,107		12,702		11,776	
Ventas netas	6,682	100%	5,933	100%	4,631	100%
Costo de ventas	4,997	75%	4,382	74%	3,422	74%
Utilidad bruta	1,685	25%	1,551	26%	1,209	26%
Gastos de operación	856	13%	787	13%	644	14%
Utilidad de operación	829	12%	764	13%	564	12%
RIF	13	0%	2	0%	-11	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	0	0%	762	13%	575	12%
Impuestos	135	2%	63	1%	43	1%
Utilidad neta	681	10%	699	12%	533	12%
EBITDA	862	13%	793	13%	590	13%

Cifras expresadas en millones de pesos

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2009 hasta el cierre del 2016:

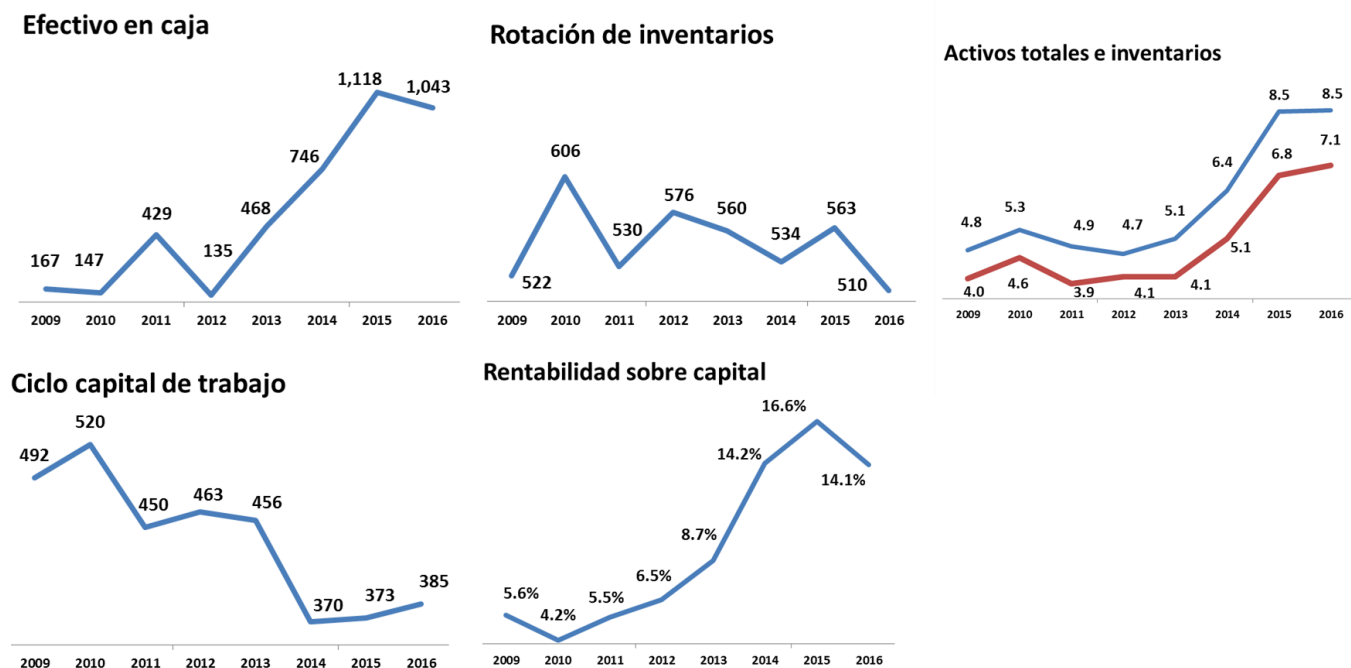


Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

	dic-16		dic-15		dic-14	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	1,043	12%	1,118	13%	746	12%
Clientes	204	2%	257	3%	312	5%
Inventarios	7,073	83%	6,850	81%	5,078	80%
Activo circulante	8,377	98%	8,327	98%	6,236	98%
Total de activo	8,540	100%	8,468	100%	6,362	100%
Préstamos bancarios CP	130	2%	18	0%	67	1%
Deuda bursátil CP	0	0%	0	0%	0	0%
Proveedores	1,756	21%	2,378	28%	1,708	27%
Pasivo circulante	2,124	25%	2,613	31%	1,945	31%
Deuda bursátil LP	500	6%	500	6%	0	0%
Préstamos bancarios LP	219	3%	299	4%	78	1%
ISR diferido y otros	64	1%	53	1%	28	0%
Pasivo de largo plazo	922	11%	995	12%	200	3%
Pasivo total	3,046	36%	3,608	43%	2,145	34%
Capital social	2,146	25%	2,139	25%	2,141	34%
Utilidades acumuladas	2,661	31%	2,022	24%	1,543	24%
Utilidad neta del ejercicio	681	8%	699	8%	533	8%
Otros resultados integrales	4	0%	0	0%	0	0%
Total capital contable	5,493	64%	4,861	57%	4,217	66%
Total pasivo y capital contable	8,540	100%	8,468	100%	6,362	100%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes gráficas muestran la evolución del efectivo en caja, activo total a inventarios, ciclo de capital de trabajo y rentabilidad sobre el capital desde el 2009 hasta el cierre del 2016:



La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2016:

Inventarios al 4Q2016	\$	%
Producción	2,498	35%
Reserva nuevos proyectos	4,499	64%
Otros	76	1%
Total	7,073	100%

Las siguientes tablas muestran el desglose de las Reserva de nuevos proyectos por número de lotes al cierre del cuarto trimestre de 2016.

Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
Propia	18,169	25%
Alianza	54,507	75%
Total	72,676	100%

Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
VIS	45,059	62%
VM y R	27,617	38%
Total	72,676	100%

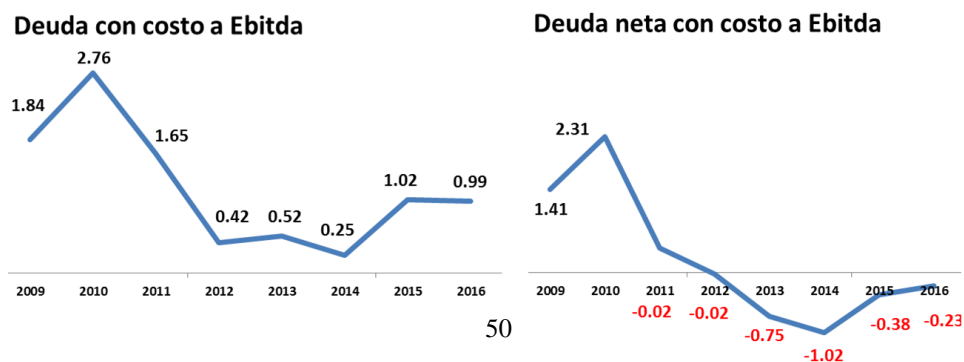
Reserva Nuevos proyectos 4Q2016	Lotes habitacionales	%
Urbana	58,215	80%
R2,3, y 4	13,185	18%
RI	1,276	2%
Total	72,676	100%

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015, y 2014.

Apalancamiento	dic-16	dic-15	dic-14
Prestamos bancarios	350	318	145
Deuda bursátil	500	500	0
Total deuda con costo	850	818	145
EBITDA	862	793	590
Deuda con costo a EBITDA	0.99	1.03	0.25
Deuda con costo CP	130	18	67
Deuda con costo LP	719	799	78
Deuda con costo CP	15%	2%	46%
Deuda con costo LP	85%	98%	54%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

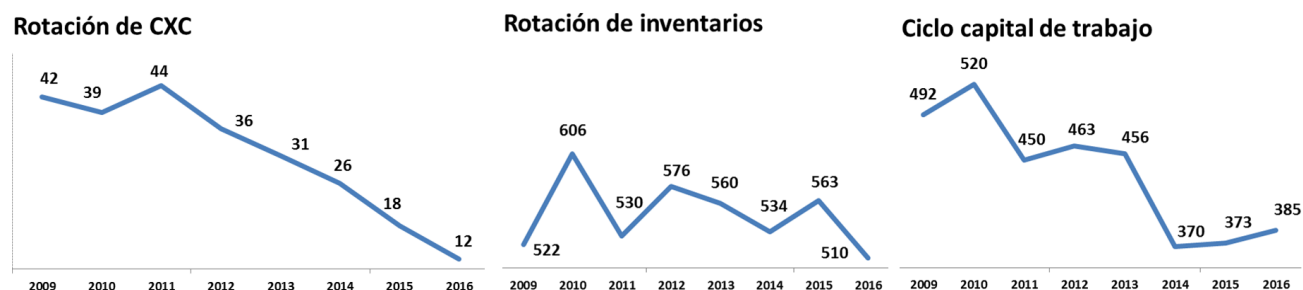
La siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2009 al cierre del 2016



Ciclo Capital Trabajo	dic-16	dic-15	dic-14
Rotación cartera	12	17	26
Rotación inventarios	510	563	534
Rotación proveedores	137	207	190
CCT (días)	385	373	370
Ventas netas a activo total	0.78	0.70	0.73
Ebitda a gasto financiero	10.37	19.18	32.78
Inventario a deuda con costo	8.32	8.38	35.01
Activo circ. a pasivo circ.	3.94	3.19	3.20
Pasivo total a activo total	0.36	0.43	0.34

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes tablas muestran la evolución de algunos indicadores relevantes desde 2009 a cierre del 2016:



Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

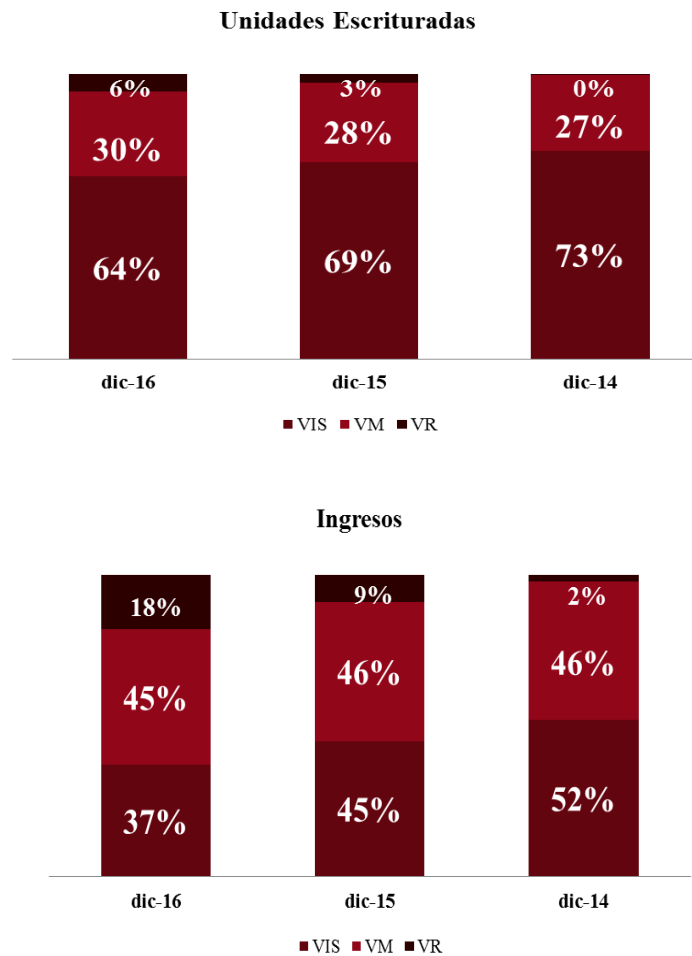
Al 31 de Diciembre del 2016				
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas	Utilidad Operación
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	7,559	4,123	5,447	721
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	1,849	1,647	554	65
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	478	454	20	3
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	712	589	520	15
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	20	7	135	2
Rubadminper, S.A. de C.V.	13	0	73	0
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	122	100	148	25
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	669	654	1	1

Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

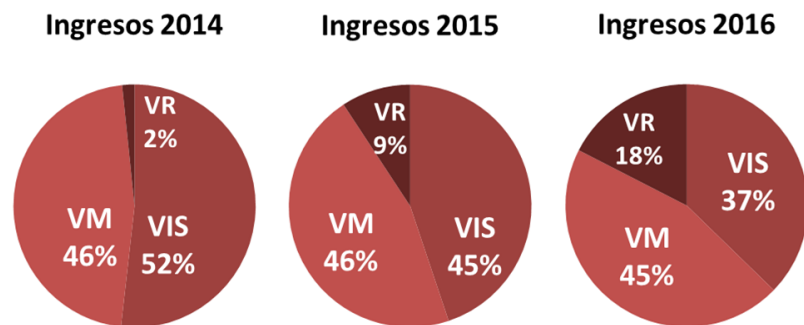
3.2 Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014. Véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros y 6.2 Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2016”.

3.2.1 Volúmenes e ingresos



Ingresos de la Compañía por segmentos de vivienda



Unidades escrituradas de la Compañía por zona geográfica

Zona	Segmento	dic-16	dic-15	dic-14
		Unidades	Unidades	Unidades
Centro	VIS	356	202	37
	VM	598	593	427
	VR	240	204	15
Norte	VIS	6,465	7,438	7,396
	VM	2825	2807	2,542
	VR	292	101	26
Occidente	VIS	619	713	688
	VM	92	131	152
	VR	94	15	0
Sureste	VIS	345	451	493
	VM	142	47	0
	VR	39	0	0
Total		12,107	12,702	11,776

Zona	Estados
Centro	Querétaro
	Guanajuato
	Puebla
	Estado de México
Norte	Chihuahua
	Coahuila
	Nuevo León
	Sonora
	Baja California
Occidente	Jalisco
Sureste	Veracruz
	Quintana Roo

3.3 Informe de Créditos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2016, la Emisora tiene los siguientes créditos bancarios vigentes, de los cuales se encuentra al corriente en el pago de principal e intereses:

Financiamiento bancarios vigentes				
Institución	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Descripción
Santander SA Institución de banca múltiple	\$ 27	\$ 65	\$ 92	Simple con garantía hipotecaria a 5 años
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero	\$ 80	\$113	\$193	Simple sin garantía hipotecaria a 4 años
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.		\$ 6	\$ 6	Línea de crédito puente
BBVA Bancomer SA Institución de banca múltiple, grupo financiero BBVA Bancomer	\$ 22	\$ 36	\$ 57	Simple con garantía hipotecaria a 3 años
Con costo	\$129	\$219	\$348	
Deuda Bursatil		\$500	\$500	Deuda bursatil a 5 años
Sin costo	\$ -	\$500	\$500	
Total	\$129	\$719	\$848	

Cifras en millones de pesos

* Cabe mencionar que en el estado financiero se muestran \$550, esto debido a que tenemos intereses por devengar por \$1.8mm mxn con Banregio.

3.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora del ejercicio 2016

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros y sus notas, mismos que fueron elaborados de acuerdo a la NIIF. Véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros”.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

La incertidumbre política del exterior y el bajo crecimiento internacional durante 2016 siguieron afectando sensiblemente el desempeño macroeconómico de México que se reflejó en un bajo crecimiento con una depreciación del tipo de cambio e incrementos en la inflación y las tasas de interés. No obstante lo anterior, el crecimiento del empleo y los flujos de las remesas, el financiamiento de la banca y una creciente clase media lograron impulsar al consumo interno como el principal motor de la economía. En este contexto, el sector de la vivienda en México mantuvo su dinamismo, pero con contrastes, mientras los segmentos de bajos ingresos decrecieron, fundamentalmente por la reducción de los subsidios federales, la demanda de vivienda en los segmentos de alto valor se mantuvo sólida. De enero a diciembre de 2016 comparado con el mismo periodo de 2015, los recursos de subsidios federales para la vivienda decrecieron -13% y el monto de crédito otorgado por la banca comercial aumentó +7%, FOVISSSTE creció +2% y el INFONAVIT decreció -2%.

En este contexto, la estrategia definida por Ruba en el 2016 consistió en una mayor concentración en vivienda media y residencial, logrando un crecimiento en ingresos del +28% respecto al 2015 en este segmento, que compensó la caída en ingresos del -7% registrada en el segmento de vivienda de interés social.

Lo anterior significó, pese a las condiciones de la economía y del sector anteriormente descritas, un buen desempeño para la empresa durante el 2016, con un crecimiento en ingresos del +12.6% por un monto de \$6.7 mil millones de pesos, la escrituración de 12,107 viviendas, un crecimiento del +8.8% en Ebitda y una disminución de -2.6% en la utilidad neta, y a su vez cerrando el año con balance más sólido, con una fuerte liquidez, menos deuda y flujos de efectivo neutrales.

3.4.1 Resultados de operación.

Comparando los resultados de la operación de enero a diciembre de 2016 con el mismo periodo de 2015, este año Ruba obtuvo crecimientos operativos de +12.6% sobre los ingresos, +8.6% en utilidad bruta, +8.8% en Ebitda y -2.6% en la utilidad neta.

Al cierre del 2016 Ruba logró escriturar 12,107 viviendas lo cual representó -4.7% por debajo del mismo periodo del año previo, en donde la vivienda media y residencial creció +11% y la vivienda de interés social decreció -12% dando como resultado un incremento del precio promedio de venta de +17.7% y que se tradujo en un incremento de +12.6% sobre los ingresos.

Cabe destacar que en 2016 la vivienda media y residencial generó el 63% de los ingresos con el 36% de las viviendas escrituradas y la de interés social generó el 37% de los ingresos con el 64% de las unidades. Por su parte, el año pasado la vivienda media y residencial generó el 55% de los ingresos con el 31% de las unidades y la de interés social generó el 45% de los ingresos con el 69% de las unidades.

Nominalmente los ingresos crecieron más que los gastos operativos, lo que propició que el gasto disminuyera de 13.3% en 2015 a 12.8% en 2016 en relación a los ingresos, lo que dio como resultado un crecimiento de la utilidad de operativa y el Ebitda de +8.5% y +8.8%, respectivamente.

Por su parte, el costo financiero pasó de \$2 millones en 2015 a \$13 millones en 2016, fundamentalmente por el incremento en las tasas de interés, no obstante lo anterior, el costo financiero neto en resultados fue marginal al representar tan solo el -0.2% de los ingresos generados durante 2016.

Derivado de lo anterior, de enero a diciembre de 2016 la utilidad neta fue de \$681 millones lo que representó un decrecimiento nominal de -2.6% respecto a la generada el año anterior.

3.4.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.

Al cierre del 2016 Ruba contaba con \$8,540 millones de activo total, +1% por arriba de los que tenía en diciembre de 2015, en donde el 64% están financiados con capital propio y el restante 36% con deuda.

El activo de la empresa se concentra principalmente en caja (12%), cuentas por cobrar a clientes (2%) e inventarios (83%). Por su parte, el inventario está conformado fundamentalmente por su reserva territorial y de nuevos proyectos, equivalente a 72 mil lotes habitacionales y a 5 años venta, y por el inventario de vivienda que asciende a 5 mil unidades, 22% se encuentran terminadas y el resto en proceso.

El pasivo de la emisora principalmente es para financiar los inventarios y está integrado 62% de proveedores, 28% de deuda con costo y 10% de otros pasivos sin costo.

En 2016 la gestión de los inventarios requirió de un mayor enfoque para responder rápidamente a los cambios del entorno y la demanda, aprovechando las oportunidades en los segmentos de mayor valor y siendo muy selectivos en la inversión de nuevos proyectos para garantizar la continuidad en el largo plazo sin comprometer los flujos de la operación. Como resultado, el flujo de efectivo de la operación de 2016 por -\$3 millones se compara favorablemente con los -\$265 millones de 2015.

En relación al ciclo de capital de trabajo, la rotación de cuentas por cobrar disminuyó 6 días, la del inventario mejoró 53 días y la de cuentas por pagar a proveedores se redujo 71 días, en consecuencia, el ciclo de capital de trabajo fue de 385 días en 2016, mayor a los 373 de 2015. Este incremento de 12 días se debe fundamentalmente a la reducción del pasivo con proveedores en 24%.

El efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$1,118 millones, más los recursos generados por la operación por \$1,027 millones durante 2016, menos los \$1,102 millones aplicados para fondar la operación y las actividades de financiamiento, dieron como resultado que al 31 de diciembre de 2016 la Emisora tenga un saldo en efectivo e inversiones temporales por \$1,043 millones

En donde el 96% de los recursos provinieron del flujo generado por la operación por \$891 millones, cuentas por cobrar a clientes por \$68 millones y por la disposición de \$32 millones de financiamiento bancario de largo plazo. Por su parte, el 90% de los recursos se aplicaron para el pago de proveedores por \$625 millones, para la inversión en inventarios por \$224 millones, \$85 millones para impuestos y \$60 millones para el pago de dividendos.

3.4.2.1 Eventos relevantes.

En el ranking de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, al cuarto trimestre de 2016 Ruba se mantiene en el 3er lugar nacional en el INFONAVIT y sube del 5to al 4to lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 6 años y su favorable expectativa de crecimiento sumado a la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, durante 2016 Fitch Ratings ratificó su calificación en A flat mejorando la perspectiva de estable a positiva y S&P también ratificó la calificación en A flat manteniendo la perspectiva en estable.

En la parte laboral cabe destacar que en abril de este año el Great Place to Work Institute ubicó a Ruba en el lugar número 14 dentro del ranking de las 100 Mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, mejorando tres posiciones respecto al año pasado.

3.4.2.2 Ejercicio 2015 comparado con el ejercicio 2014

2015 al igual que 2014, fue un buen año para el sector de la vivienda en México y se consolidó como una industria estratégica para el crecimiento económico del país y como un medio para contribuir a mejorar la calidad de vida de los mexicanos. A pesar de un entorno global complicado, los fundamentales macroeconómicos y demográficos de México, sumados a una mayor inversión por parte de los organismos de vivienda públicos y privados y al apoyo del Gobierno Federal, en materia de disponibilidad de subsidios y en la implementación de mejoras en la política de vivienda, han sido fundamentales para que el sector de la vivienda mantenga un crecimiento sostenido por arriba de la media del país y contribuya de forma importante al consumo interno y a la generación de empleos.

Por su parte, con la escrituración de 12,702 viviendas en 2015, Ruba mantuvo su tendencia positiva por quinto año consecutivo en todos sus indicadores operativos y financieros, reportando un balance sólido y líquido e importantes crecimientos de 28% en ingresos, 34% en Ebitda, 31% en utilidad neta y 8% en viviendas escrituradas.

La emisora inició operaciones en Cancún, con lo cual llegó a un total de 15 plazas logrando ampliar su presencia a 23 municipios en 12 entidades federativas y su mayor enfoque en la vivienda media y residencial, con una participación del 55% del total de los ingresos, le aportan mayor flexibilidad para hacer frente a las necesidades del mercado con una menor dependencia de los subsidios.

Resultados de operación.

Comparando los resultados de la operación de enero a diciembre de 2015 con el mismo periodo del año previo, Ruba obtuvo sólidos crecimientos en los ingresos de +28%, utilidad bruta +28%, +36% en la utilidad de operación, +34% en Ebitda, +31% en utilidad neta y en unidades escrituradas de +8% para llegar a 12,702 viviendas escrituradas. Por su parte, los márgenes también mejoraron, el margen operativo aumento +0.7 PP, el margen Ebitda +0.6 PP y el margen neto +0.3 PP.

El incremento en los ingresos provino de un crecimiento en las unidades escrituradas de +8% y a un crecimiento de +19% en el precio promedio de venta como resultado de una mayor participación de la vivienda media y residencial en la mezcla de ingresos.

En 2015, el 69% de las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 45% de los ingresos y la vivienda media y residencial con el 31% de las unidades generó el 55% de los ingresos. Por su parte, en 2014 las unidades y los ingresos por segmentos fueron 73% y 52% en vivienda de interés social y 27% y 48% en vivienda media y residencial, respectivamente.

En el ranking de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, Ruba se ubicó en 3° lugar nacional en el INFONAVIT y 5° lugar nacional en el FOVISSSTE.

Nominalmente los ingresos tuvieron una tasa de crecimiento superior a la de los gastos lo que propició que estos últimos disminuyeran en relación a los ingresos en 0.7 PP, pasando de 13.9% en 2014 a 13.3% en 2015 y, en consecuencia, la utilidad de operación y el Ebitda crecieron +36% y +34%, respectivamente.

La empresa incrementó su deuda con costo de \$145 millones en 2014 a \$818 millones en 2015, no obstante, el costo financiero de 2015 fue 0.04% de los ingresos. Lo anterior, se debió a que el 75% de dicha deuda se contrató durante la segunda mitad del año y a que la empresa, al igual que en 2014, fue

capaz de mantener niveles de efectivo e inversiones temporales superiores al de su deuda con costo lo cual ayudó a mitigar el diferencial de tasas.

Derivado de lo anterior, durante el ejercicio de 2015 la utilidad neta fue de \$699 millones con un margen neto de 11.8%, lo que representó un crecimiento +31% y +0.3 PP, respectivamente

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

La empresa mantuvo consistente su perfil financiero conservador y prudente, muestra un balance sólido, muy bien capitalizado y con una fuerte liquidez que le permite cumplir con sus compromisos de corto plazo y con una reserva de nuevos proyectos que garantizan la continuidad de la operación por los próximos 5 años.

Al cierre de 2015 la emisora contaba con \$8,468 millones de activos, 33% por arriba de diciembre de 2014, en donde el 57% están financiados con capital propio y el 98% se concentran en caja con 13%, cuentas por cobrar a clientes con 3% y 81% en inventarios. Dicho inventario está conformado fundamentalmente por su reserva territorial y de nuevos proyectos equivalente alrededor de 97 mil lotes habitacionales y por un inventario de 8,361 viviendas en proceso de producción y terminadas. Básicamente el total del pasivo de la emisora es para el financiamiento de los inventarios y está compuesto por 70% en proveedores, 23% en deuda con costo y 7% en otros pasivos sin costo.

En 2015 las inversiones en nuevos proyectos y en la producción de vivienda hicieron que el inventario aumentara 35% respecto a 2014, no obstante lo anterior, el enfoque en la eficiencia operativa de la cobranza y el desplazamiento acelerado del inventario le permitió a la empresa mantener el ciclo de capital de trabajo de 373 días, tan solo tres días por arriba de 2014.

Durante 2015, la Compañía aplicó \$1,922 millones para la operación, los cuales fueron fondeados con efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$746 millones y con los recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$2,294 millones. Como resultado, al 31 de diciembre de 2015, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$1,118 millones, 50% superior al cierre de 2014.

El 93% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$803 millones, \$679 millones de proveedores, \$172 millones de financiamiento bancario y \$500 millones de deuda bursátil. Por su parte, el 95% de los recursos se aplicaron para la inversión en inventarios por \$1,772 millones y \$53 millones para dividendos.

3.4.2.3 Ejercicio 2014 comparado con el ejercicio 2013

El 2014 fue un buen año para la industria de la vivienda en México, la estabilidad macroeconómica, el apoyo del Gobierno Federal, la falta de producto en algunas plazas y la reactivación de la demanda generada por la recuperación de USA, la disponibilidad de subsidios federales y la implementación de iniciativas de los organismos públicos de vivienda orientadas a atender segmentos de mayor valor, abrieron oportunidades de negocio que hicieron que la industria se convirtiera en un importante motor del crecimiento del país.

El 21 de abril de 2013, Ruba liquidó su último bono de deuda bursátil en circulación (Ruba08 sub serie 2) deslindándose de la obligación de publicar su información financiera trimestral a través de la BMV. No obstante, como parte de la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo seguiremos informando el avance de nuestros resultados y calificaciones crediticias.

Resultados de operación.

La estrategia de largo plazo de la empresa, implementada a partir del 2010 y la cual se encuentra enfocada a la rentabilidad y productividad ofreciendo una propuesta de valor competitiva a sus clientes;

le permitió mantener su tendencia favorable sobre sus principales indicadores operativos y financieros en el 2014 y por cuarto año consecutivo.

Comparando los resultados de la operación de enero a diciembre de 2014 con el mismo periodo de 2013, la empresa obtuvo sólidos crecimientos de dos dígitos en las unidades escrituradas de +25%, en los ingresos +32%, utilidad bruta +43%, utilidad de operación +62%, EBITDA +59% y la utilidad neta destacó con +75%. Por su parte, los márgenes también mejoraron, el margen bruto +1.9 PP, el margen operativo +2.2 PP, el margen EBITDA+2.2 PP y el margen neto +2.8 PP.

El incremento en los ingresos provino de un crecimiento en las unidades escrituradas de +25%, +23% en el segmento de interés social y +31% en el de vivienda media, y a un crecimiento de 6% en el precio promedio de venta como resultado de una mayor participación de la vivienda media en la mezcla de ingresos.

Las acciones de la empresa encaminadas a diversificar sus segmentos de mercado, las fuentes de hipotecas para individualizar las viviendas y su mayor presencia geográfica, le permitieron incrementar su participación de mercado en las plazas en las cuales opera, así fue como en el ranking de INFONAVIT se mantuvo en el 2° lugar nacional y en el FOVISSSTE en el 5° lugar nacional.

En relación a los ingresos, el gasto operativo disminuyó 0.2 PP, de 14.5% en 2013 a 14.2% en 2014, y aunque nominalmente el gasto subió 29%, la empresa registró crecimientos de 62% en la utilidad de operación, 59% en el EBITDA y 2.2 PP en los márgenes operativos y EBITDA.

En 2014 la empresa registró un producto financiero neto de \$11 millones que se compara positivamente con el costo financiero de \$38 millones de 2013; este beneficio de \$49 millones se atribuye principalmente a que el nivel de efectivo e inversiones temporales fue superior a la deuda con costo contratada.

Derivado de lo anteriormente comentado, la utilidad neta y el margen neto crecieron 75% y 2.8 PP, respectivamente.

Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

El seguimiento puntual de los principales indicadores operativos encaminados a lograr eficiencias en la gestión de la cobranza y la administración de los inventarios han sido fundamentales para que al 31 de diciembre de 2014 la empresa siga mostrando un balance sólido, flexible, con un importante nivel de liquidez, bajo apalancamiento y una generación consistente de flujos de efectivo positivos. Comparando los balances al cierre de 2014 con el de 2013, el efectivo creció 59%, el ciclo de capital de trabajo mejoró 17%, la proporción que el total del pasivo representó del total de los activos fue de 34% y el indicador de deuda financiera con costo a Ebitda disminuyó 52%, al pasar de 0.52 a 0.25 veces.

La liquidez de la empresa y su capacidad para generar flujos de efectivo positivos le han permitido cumplir consistentemente con todos sus compromisos de pago. Al cierre de 2014, el efectivo y las cuentas por cobrar a clientes alcanzaban a cubrir el 55% del total de su pasivo de corto plazo y 49% de su pasivo total. Asimismo, el flujo de efectivo operativo positivo generado en 2014 por \$392 millones, fue 30% superior al de 2013.

Durante 2014 Ruba aplicó \$1,101 millones para la operación y actividades de financiamiento, los cuales fueron cubiertos con el efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$468 millones y con los recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$1,378 millones. Como resultado, al 31 de diciembre de 2014, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$746 millones

El 96% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$629 millones y \$695 millones de proveedores. Por otro lado, el 94% de los recursos se aplicaron para la inversión en

inventarios por \$962 millones, \$16 millones para la amortización de deuda bancaria, \$31 millones para el finiquito del bono de deuda bursátil Ruba08 sub serie 2 y \$30 millones pago el de dividendos.

Este desempeño fue reconocido en 2014 por dos de las principales Agencias Calificadoras de México. En julio Fitch Ratings aumentó la calificación de “A- (mex)” a “A (mex)” en escala nacional y mantuvo la perspectiva estable y en abril de 2015 Standard and Poor’s aumentó la calificación de “mx A-” en escala nacional con perspectiva positiva a “mx A” con perspectiva estable. En sus comunicados de prensa, ambas agencias resaltaron la fortaleza y flexibilidad de la posición financiera de Ruba, así como su bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo positivos.

Durante el 2014, Ruba cumplió en tiempo y forma con todos sus compromisos asociados a líneas de financiamiento bancario y, en su momento, con los compromisos asociados a los certificados bursátiles.

3.4.3 Control Interno.

La Emisora es tenedora de varias Subsidiarias a las que obliga a cumplir con todas las disposiciones establecidas para cada una de sus diferentes áreas de operación. Estos lineamientos están registrados en diversos manuales de políticas y procedimientos, que contienen además criterios y principios de contabilidad aplicables. Dichos lineamientos están estructurados de tal forma que permiten proporcionar seguridad razonable de que las operaciones se realizan y registran conforme a las directrices establecidas por la administración. El sistema de Control Interno persigue los siguientes propósitos:

- Emitir información confiable, oportuna y razonable;
- Delegar autoridad y asignar responsabilidades para la consecución de las metas y objetivos trazados;
- Detallar las prácticas de negocio en la organización; y
- Aportar los métodos de control administrativo que ayuden a supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos.

Existen manuales de políticas y procedimientos definidos relativos (i) a la puesta en marcha, ejecución y promoción de los negocios de la Compañía, que incluyen la factibilidad, coordinación y control de los mismos; (ii) al control y seguimiento en la urbanización, edificación y terminación de los proyectos de vivienda en sus diferentes procesos y etapas (iii) a la promoción y venta de los proyectos de vivienda; (iv) a las áreas de recursos humanos, tesorería, contabilidad, jurídico, fiscal e informática, entre otras.

A continuación se describen brevemente algunas de las Políticas y Procedimientos de Control Interno más importantes:

Recursos Humanos:

La Compañía se apoya en los conocimientos, experiencias, motivación, aptitudes, actitudes y habilidades de su capital humano para lograr sus objetivos. En este sentido, cuenta con políticas y procedimientos que regulan el reclutamiento, selección, contratación e inducción de todo el personal, así como su capacitación, promoción, compensación y asistencias. Asimismo, contempla los aspectos relativos al control de bajas, prestaciones, pago de nóminas y listas de raya. Estos lineamientos cumplen con las disposiciones legales vigentes y buscan incrementar la eficiencia y productividad.

Control de obra:

Incluye la normatividad relativa al control de la obra con base en presupuestos, programas, estimaciones, control de costos y control de calidad. Las políticas y lineamientos establecidos aseguran el abasto en tiempo y forma de los insumos necesarios para completar las construcciones conforme a los tiempos planeados, y contemplan además el control y registro de los insumos, tanto en valor como en unidades. Finalmente se verifica el que los inventarios reportados correspondan con las existencias físicas.

Adquisiciones:

La adquisición de bienes y servicios relacionados con los procesos de operación y construcción se realiza con base a presupuestos y programas autorizados. Estas políticas ayudan a que las compras se realicen a precio competitivo y condiciones favorables de calidad, oportunidad de entrega y servicio. Para cada operación de compra se definen los niveles de autorización y responsabilidad. Tratándose de la asignación de los contratos de construcción, estos son administrados a través de los comités de compras constituidos en cada uno de las unidades estratégicas de negocios.

Sistemas:

Se cuenta con manuales para el uso y resguardo de los sistemas y programas de cómputo que se distribuyen entre los usuarios responsables. Existen procedimientos para la correcta asignación, resguardo y uso de los equipos, así como el control de los mismos y de sus accesorios. Se cuenta con un sistema interno de soporte para la atención de reportes sobre fallas o requerimientos de servicio sobre los equipos de cómputo y sus programas de manera que el personal pueda realizar sus actividades diarias con el mínimo de contratiempos.

Tesorería:

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo. Comprende los procedimientos de gestión de ingresos, gestión de egresos, concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y financiamientos.

Políticas de la función de Tesorería de la Emisora

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia; tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo.

La Emisora tiene una visión del control interno como apoyo a las áreas, en el diseño e implantación de las directrices que determinen las acciones a seguir en cada uno de sus procesos, validando y supervisando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, para asegurar que las operaciones garanticen el resultado óptimo y eficiente de la organización.

A continuación se mencionan las siete políticas básicas de la función de Tesorería:

1. *Gestión de Ingresos.*- Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.
2. *Gestión de Egresos.*- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.
3. *Concentración y Dispersión de Fondos.*- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de información de

previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.

4. *Administración de Flujo de Efectivo.*- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer y no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.
5. *Financiamientos.*- Administración estratégica y operación de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.
6. *Administración de afiliaciones en factoraje electrónico.*- gestionar directamente con los proveedores el seguimiento de su trámite con las diversas entidades financieras su registro para operar el pago de sus facturas a través de factoraje.
7. *Operación del factoraje electrónico.*- administración del pago a proveedores por medio de factoraje electrónico, con controles operativos y seguimiento puntual de la operación, tanto a la entidad financiera como al proveedor.

3.5 Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones. Véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros y 6.2 Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2016”.

IV. ADMINISTRACIÓN

4.1 Auditores Externos

Los auditores independientes encargados de dictaminar la información financiera de la Emisora y sus Subsidiarias son el despacho de GOSSLER, S.C. (miembros de Crowe Horwath International), quienes únicamente han fungido como auditores de la Compañía desde 1996. Dicho despacho ha dictaminado los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2016. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2016 no han contenido salvedad u opinión negativa por parte de los auditores. La designación de los auditores independientes está a cargo del consejo de administración, y es el presidente del propio consejo quien propone el nombramiento y/o remoción de los mismos.

4.2 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Durante los últimos tres ejercicios sociales y hasta la fecha de este informe anual, la Compañía no ha llevado a cabo transacciones o créditos relevantes con cualquiera de las siguientes personas o empresas:

1. Empresas que directa o indirectamente controlan o están controladas por la Compañía.
2. Empresas que son controladas por los mismos accionistas que la Compañía.
3. Empresas sobre las cuales la Compañía tiene una influencia significativa o empresas que tienen una influencia significativa sobre la Compañía.
4. Personas que por su tenencia accionaría, directa o indirecta sobre la Compañía, puedan ejercer influencia significativa sobre la misma, o personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estas personas, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.
5. Administradores clave, entendiéndose por esto a aquellas personas que tengan responsabilidad sobre la planeación, dirección y control de las actividades de la Compañía, incluyendo consejeros y funcionarios de alto nivel, así como personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estos, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.
6. Empresas sobre las que las personas descritas en los numerales 4. y 5. detenten, de forma directa o indirecta, un importante porcentaje de las acciones con voto o empresas sobre lo que dichas personas pueden ejercer influencia significativa.

4.3 Administradores y Accionistas

4.3.1 Administración de la Compañía

La administración de Inmobiliaria Ruba se encuentra a cargo de un consejo de administración, mismo que se encuentra integrado por 12 consejeros, los cuales se eligen y/o ratifican anualmente en la asamblea general ordinaria de accionistas y son responsables de la administración de los negocios de la Compañía. Los estatutos de Inmobiliaria Ruba establecen que el consejo de administración debe consistir de por lo menos 5 miembros. Cada uno de los miembros del consejo de administración debe garantizar su manejo con una fianza o acciones por la cantidad de \$1,000.00 M.N. (Un mil pesos 00/100 M.N.) Actualmente el consejo de administración de Inmobiliaria Ruba está integrado únicamente por consejeros propietarios. Los miembros del consejo de administración no requieren ser accionistas. Durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos. Inmobiliaria Ruba debe tener por lo menos un comisario propietario y uno suplente, quienes podrán ser o no accionistas de la sociedad y son elegidos por los accionistas en la asamblea general anual ordinaria de accionistas y deberán prestar la misma garantía que los miembros del consejo de administración. La función principal del comisario es informar a los accionistas de Inmobiliaria Ruba en la asamblea general anual ordinaria de accionistas la precisión de los Estados Financieros presentados por el consejo de administración.

De conformidad con las leyes mexicanas, el comisario también está facultado para: (i) convocar a asambleas ordinarias o extraordinarias de accionistas en caso de omisión de los administradores y en cualquier otro caso que lo juzguen conveniente; (ii) hacer que se inserten en el orden del día de las asambleas de accionistas o en las sesiones del consejo de administración los puntos que considere pertinentes; (iii) asistir a las asambleas de accionistas o a las sesiones del consejo de administración con voz pero sin voto, a las cuales deberán ser citados; y (iv) en general, vigilar la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la sociedad. El comisario también puede solicitar informes mensuales al consejo de administración en relación con aspectos importantes relativos a los asuntos de la Compañía, incluida la situación financiera.

De acuerdo a los estatutos sociales vigentes de Inmobiliaria Ruba, el consejo de administración cuenta con las siguientes facultades:

- a. Para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos permitidos por la Ley, incluyendo contratar préstamos bancarios y comerciales, otorgar avales y fianzas a favor de terceros y suscribir toda clase de títulos de crédito en los términos del Artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- b. Para llevar a cabo actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, así como para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño;
- c. Para representar a la sociedad ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, y ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y querrelas demandas de amparo, y para desistirse de ellas; comprometer en árbitros, absolver posiciones y repreguntar; celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas;
- d. Para ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la ley y los estatutos sociales de Inmobiliaria Ruba;
- e. Para nombrar apoderados generales y especiales, a los directores, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias y convenientes para el manejo y más eficaz desempeño de sus

mandatos; por tanto, podrá sustituir total o parcialmente las facultades y poderes otorgados, conservando íntegramente sus facultades y revocar total o parcialmente los poderes que otorgue;

- f. Para actuar y representar a la Emisora en todos los asuntos obrero-patronales, tales como conflictos con sindicatos y conflictos con trabajadores; y
- g. Para actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegado o delegados nombrados de entre sus miembros y, en su defecto por medio de su presidente.

Asimismo, el consejo de administración también se encuentra facultado para: (i) establecer y regular planes de compensación para ejecutivos y consejeros, así como para tomar cualquier otro tipo de decisión en donde puedan tener algún interés personal; (ii) autorizar la distribución de acciones para directivos relevantes una vez que los accionistas de Ruba hayan renunciado al derecho de preferencia en una oferta de venta acciones; y (iii) determinar el precio de las mismas.

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Inmobiliaria Ruba, quienes fueron electos y/o ratificados en la asamblea general ordinaria de accionistas del 26 de abril de 2017:

Nombre	Cargo	Fecha en que fue electo
Ing. Luis Enrique Terrazas Seyffert	Presidente	30 de marzo de 1990
Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres	Presidente honorario y Primer Vocal	23 de mayo de 1980
Lic. Rodrigo A. Tena Cruz	Secretario	28 de abril de 2005
Don Federico Terrazas Torres	Segundo Vocal	23 de mayo de 1980
Don Miguel Márquez Prieto	Tercer Vocal	23 de mayo de 1980
Sra. Martha A. Márquez Villalobos	Cuarto Vocal	27 de Abril del 2006
Lic. Federico Terrazas Becerra	Quinto Vocal	23 de mayo de 1980
Sr. Luis Bernardo Márquez Villalobos	Sexto Vocal	7 de mayo de 1990
Ing. Alberto Federico Terrazas Seyffert	Séptimo Vocal	30 de marzo de 1990
Sra. Ana Cecilia Marquez Villalobos	Octavo Vocal	26 de abril del 2017
Sra. Silvia María Márquez Villalobos	Noveno Vocal	30 de abril de 2009
Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta	Décimo Vocal	28 de abril de 2005

Asimismo, el Comisario Propietario de Inmobiliaria Ruba, es el señor C.P. Rómulo Jaurrieta Caballero quien igualmente fue ratificado en la asamblea general ordinaria de accionistas el 26 de abril de 2017.

A continuación se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los principales miembros del consejo de administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.:

Luis Enrique Terrazas Seyffert, Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), funge como Presidente y Director General de Cubiertas Industriales de México, S.A. de C.V. y es miembro de los consejos de administración de Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V., Grupo Avance, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., También ha desarrollado actividades como Presidente del Consejo Directivo de COPARMEX Chihuahua, miembro del Patronato del ITESM campus Chihuahua y CELIDERH.

Enrique G. Terrazas Torres. Ingeniero Civil egresado de Cornell University en Ithaca, N.Y.; con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con experiencia en la industria de la Construcción desde 1959. Ha sido Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Copachisa, S.A. de C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de

C.V. y DEMEK, S.A. de C.V., entre otras. Además es Miembro del Consejo de Administración de: Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.; Calhidra y Mortero de Chihuahua, S.A. de C.V.; Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V.; Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V.; COPRECHISA, S.A. de C.V.. Consejero Regional Norte de Banamex.

Federico Terrazas Torres. El señor Terrazas es Presidente del Consejo de Administración de GCC desde 1991. Asimismo, es Presidente del Consejo de Administración de CAMCEM, S.A. de C.V., IMIN de México S.A de C.V., Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., GCC Cemento, S.A. de C.V., GCC Inversiones y Comercialización, S.A. de C.V., GCC Tecnología y Materiales, S.A de C.V., GCC Concreto, S.A. de C.V., GCC Comercial, S.A de C.V., GCC Transporte, S.A de C.V., Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V., Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V., Minera Raramuri, S.A. de C.V., GCC Edificaciones y Servicios, S.A. de C.V., Abastecedora de Fierro y Acero, S.A de C.V., Cofiasa, S.A de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A de C.V., Inmobiliaria Médica de México, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., Servicios Hospitalarios de México, S.A de C.V., Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Constructora Ruba, S.A. de C.V., Teléfonos de México, S.A. de C.V. (Consejo Regional), Banco de México, S.A., Consejo Cd. Juárez. Es Presidente del Consejo Directivo de ESNAC, Educación Superior de Chihuahua, A.C., Promociones Educativas, A.C., Fundación Chihuahua, A.C., Misiones Coloniales de Chihuahua, A.C., Promotora Cultural de Chihuahua, A.C., Promotora de la Cultura Mexicana, A.C. Es Consejero de la Confederación Patronal de la República Mexicana, S.P., Enseñanza e Investigación Superior, A.C. (Sistema Tecnológico de Monterrey), Consejo Coordinador Empresarial, Consejo Mexicano de Hombres de Negocios, A.C., Plan Estratégico de Cd. Juárez, Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua, A.C., En el pasado el señor Terrazas fue Presidente de Desarrollo Económico del Estado de Chihuahua, A.C., Centro Empresarial de Chihuahua, Casino de Chihuahua, A.C., Casino Chihuahuense, S.C. y Vice-Presidente de Confederación Patronal de la República Mexicana, S.P. El señor Terrazas es egresado del ITESM con el título de Contador Público y cursó el Programa de Alta Dirección de Empresas AD-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Miguel Márquez Prieto. Contador Público, participa como Presidente del Consejo de Administración de Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V., Miembro del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Grupo Cementos de Chihuahua S.A. de C.V, Materiales Industriales de Chihuahua S.A., GCC Concreto S.A. de C. V; Promotora de Hospitales Mexicanos S.A. de C.V. ; Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V.

Federico Terrazas Becerra. El licenciado Terrazas actualmente es el Presidente del Consejo de Administración de GCC, participando en el consejo desde 1991. Asimismo, es consejero de Grupo Ruba, S.A. de C.V. Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., COPARMEX Chihuahua, Banco BBVA Bancomer, S.A. y Canacindra Chihuahua. Es socio de la empresa Previsión Integral de México, S.A. de C.V. desde el año de 1995. El licenciado Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Licenciado en Administración de Empresas y cuenta con una maestría en Administración en el ITESM, campus Chihuahua. Asimismo cuenta con un curso de alta dirección en Harvard Business School.

Luis Bernardo Márquez Villalobos. Quien actualmente desempeña el puesto de Gerente de Zona en Grupo Cofiasa, contando con 19 años de experiencia en el ramo acerero, desempeñando diversos puestos relacionados con la compraventa de fierro y acero. Es miembro del Consejo de Administración de las empresas Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., GCC Cemento, S.A. de C.V., y GCC Concreto, S.A. de C.V.

Alberto Terrazas Seyffert. El Ingeniero Terrazas es consejero suplente de GCC desde 1991. Actualmente es Director de Planeación y Finanzas de Grupo Copachisa desde enero de 2009. Asimismo, es consejero de las siguientes empresas: EMYCSA, S.A. de C.V., ESJ, SA de CV, Grupo Ruba, S.A. de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V, Demek, S.A. de C.V., IPA, S.A. de C.V., PREMETS, S.A.

de C.V. y SPEC, Ingeniería S.A. de C.V. También participa en los siguientes organismos: Presidente de CANACINTRA Chihuahua desde Febrero 2010, Coordinador del CODER Chihuahua, Consejero de Desarrollo Económico A.C., COPARMEX, A.C., FECHAC, ITESM Chihuahua, y miembro de Grupo Avance Empresarial A.C. El ingeniero Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas.

Jesús Miguel Sandoval Armenta. Quien actualmente se desempeña como Director General, accionista y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. También se desempeña como Vicepresidente de la Coparmex de Ciudad Juárez Chihuahua, Asambleísta del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Miembro de la Comisión Consultiva Regional del INFONAVIT. En el Pasado participo como Director Ejecutivo, socio y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. de 1998 al 2010. Fungiendo también como subsecretario y Secretario de Fomento Económico del Gobierno del Estado de Chihuahua en la Administración 1992-1998, y Presidente del Comité Técnico de Promotora de la Industria Chihuahuense, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Chihuahua. Además de Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para el Fomento de las Actividades Productivas del Estado de Chihuahua. (FIDEAPECH). Teniendo participación en los siguientes organismos estatales; Miembro del Comité Técnico del Instituto de la Vivienda del Gobierno del Estado de Chihuahua, Miembro del Comité Técnico del Fideicomiso Expo-Chihuahua, Miembro del Consejo Asesor Regional para las negociaciones Comerciales Internacionales de la Zona VI Centro – Norte de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y Director Fundador del Centro de Liderazgo y Desarrollo Humano A.C. en la ciudad de Chihuahua de 1988 a 1992. Realizo sus estudios de Ingeniero en Zootecnia, en la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, realizo su Maestría en Administración de Empresas, en la Facultad de Contabilidad y Administración de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Además de ser egresado del Programa de Desarrollo Internacional Fellows VI de la Fundación W.K. Kellogg y Partner of the América.

Rodrigo Atahualpa Tena Cruz. Abogado, egresado de la Universidad Autónoma de Chihuahua, con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). De noviembre de 1998 a diciembre de 2002, miembro de la Firma Consultoría Legal Empresarial, S.C., con la calidad de Socio, administrando ese Despacho hasta el año 2000, siendo Titular del Área Corporativa. De enero de 2003 a la fecha, Socio Fundador del Despacho Tena, Sotelo, Aguilera & Cruz, como Titular del Área Corporativa (Asesoría Corporativa Legal, S.C.) y fungiendo en ese mismo año con el cargo de Secretario del Consejo de Administración y Asesor Jurídico de las siguientes empresas Inmobiliaria Médica de México, S.A. de C.V. (Hospital CIMA Chihuahua), Servicios de Previsión Integral, S.A. de C.V. (Mausoleos Luz Eterna), Xpedx, S.A. de C.V. (International Paper Company), entre otras. Integrante del Consejo Directivo del Centro Chihuahuense para la Calidad y la Productividad, A.C. Miembro activo como instructor en Desarrollo Empresarial Mexicano, A.C.; y Asesor Jurídico de las siguientes personas morales no lucrativas: Educación Básica del Norte, A.C., Esnac, A.C. (Tec de Monterrey), Espabi, A.C., Fondo Cultural de Chihuahua, A.C., Fundación Cima, A.C., Asilo de Niños y Casa Hogar, I.B.P. (Granja Hogar de los Niños), Misiones Coloniales de Chihuahua A.C., entre otras, actualmente Secretario del Consejo de Administración de las empresas que conforman Grupo Ruba.

Con referencia a los miembros que integran el Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba y los principales funcionarios de la Compañía, a continuación se señalan la relación de parentesco por consanguinidad o afinidad entre los mismos:

El Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres y Don Federico Terrazas Torres son hermanos. Los Sres. Luis Enrique Terrazas Seyffert y Alberto Federico Terrazas Seyffert, son hijos del Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres. El Sr. Federico Terrazas Becerra es hijo de Don Federico Terrazas Torres. Los Sres. Miguel Márquez Villalobos, Luis Bernardo Márquez Villalobos, Silvia Márquez Villalobos y Martha Márquez Villalobos, son hijos de Don Miguel Márquez Prieto, quien es primo en segundo grado de los Sres. Terrazas Torres.

La tabla siguiente muestra a los principales funcionarios de la Compañía, el cargo que ocupan dentro de la Compañía, los años que han colaborado en la Compañía, el grado de estudio obtenido, su edad y los años que se han desempeñado dentro del ramo:

Nombre	Cargo	Años en la Compañía	Grado de Estudio	Edad	Años en el Ramo
Jesús Miguel Sandoval	Director General	18	Ing. con Maestría en Admon.	53	17
Agusto Zurbía	Director Comercial y Mkt	6	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	42	13
Fernando Roldán	Director de Costos	25	Arquitecto	51	24
Francisco Gaytán	Director de Operaciones	11	Ing. Sistemas Comp.	49	10
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	17	Contador Público	40	16
Leandro Fernández	Director de Producción	18	Ingeniero Civil	59	23
Luis Gerardo Corral	Contralor	12	Contador Público	56	11
Omar Encinas	Director Proyectos	16	Arquitecto	41	15
Otto Schmal	Director Rel Institucionales	17	Lic. Sists Comp. y Maestría Admón.	48	16
Ramón Vidal	Director de Finanzas	16	Contador Público	51	15

Asimismo, el 28 de abril de 2005 mediante asamblea ordinaria de accionistas, se creó un comité de auditoría, mismo que se encuentra compuesto por los siguientes miembros, los cuales aunque no cuentan con experiencia financiera por no ser considerado indispensable, si cuentan con un alto grado de experiencia y reconocimiento en el ámbito empresarial, el actual comité de auditoría ratificado en la asamblea ordinaria de accionistas del 26 de abril del 2017, quedó como sigue:

Nombre	Cargo
Sra. Martha A. Marquez Villalobos	Presidente
Federico Terrazas Becerra	Miembro
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Miembro
Guillermo Baca Trespalacios	Miembro

Algunas de las funciones del comité de auditoría son: a) la elaboración de un reporte anual de actividades, el cual es entregado al consejo de administración, para que este, a su vez, lo presente ante la asamblea general anual de accionistas.- b) es responsable de la designación, comprensión y supervisión de los auditores externos de la sociedad.- c) adopta o sugiere los procedimientos para el manejo de reportes relacionados con asuntos contables o de auditoría, incluyendo métodos anónimos y confidenciales para el manejo de reportes expresados por los empleados.- d) opina sobre transacciones con personas relacionadas a que alude la Ley de Mercado de Valores, y e) propone la contratación de especialistas independientes en los casos en que juzgue conveniente, a fin de expresar su opinión respecto a las transacciones efectuadas por la sociedad.

Durante el año 2016, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de \$562,290.00 (quinientos sesenta y dos doscientos noventa 00/100 M.N.).

La Compañía no cuenta con planes de pensiones, retiro o similares para los integrantes del consejo de administración, directivos relevantes o personas relacionadas. De igual modo, la Emisora no cuenta con convenios o programas otorgados en beneficio de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados, mediante los cuales, les permitan participar en el capital social de Ruba. Por ésta razón, no existe una mecánica establecida para la distribución de acciones y la determinación de los precios a los que se distribuyan; ya que se atiende a lo dispuesto por el director de la Compañía y se encuentra sujeto a la aprobación del consejo de administración.

No existen códigos de conducta aplicables al consejo de administración y directivos relevantes, ya que la actuación y desempeño de los mismos se fundamenta con base en los valores de la Compañía, como lo es el trabajo en equipo, profesionalismo, honestidad y servicio.

4.3.2 Principales Accionistas

Al 26 de abril de 2017, fecha de la última asamblea anual, el capital social de Inmobiliaria Ruba se encuentra compuesto por 20, 594,122 acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada una, de las cuales, 10,000 corresponden a la Serie “A”, capital fijo y 20,584,122 corresponden a la Serie “B” capital variable.

La tabla siguiente muestra los accionistas de Inmobiliaria Ruba y su tenencia accionaria respecto del capital suscrito, ninguno de los cuales ejerce control o poder de mando en la Emisora:

Accionista	Número de Acciones Serie A	Número de Acciones Serie B	Número Total de Acciones	Capital Social	Porcentaje
Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A. de C.V.	4,961	9,523,272	9,528,233	952,823,300	46.27%
Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.	4,838	9,523,395	9,528,233	952,823,300	46.27%
Abastecedora de Fierro y Acero, S.A.	9	371,304	371,313	37,131,300	1.80%
Grupo Punto Alto S.A.P.I de C.V	192	355,201	355,393	35,539,300	1.73%
Otros Minoristas		810,950	810,950	81,095,000	3.94%
Total	10,000	20,584,122	20,594,122	2,059,412,200	100.00%

Inmobiliaria Ruba no es controlada, ya sea directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral distinta a las antes mencionadas. Asimismo, no cuenta con convenios o acuerdos que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control.

Por último, a la fecha del presente se desconoce de cualquier compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

4.4 Estatutos Sociales y otros Convenios

4.4.1 Estatutos Sociales

Las cláusulas más importantes de los estatutos sociales vigentes de la Emisora son las siguientes:

Denominación: La sociedad se denomina Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

Objeto: La sociedad tiene por objeto la adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de inmuebles en general, terrenos, casas o edificios o derechos reales constituidos sobre los mismos, y en general la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos. b) La construcción por cuenta propia o de terceros de edificios industriales, de habitación de interés social e interés medio, de fraccionamientos, de obras de urbanización, casas y edificios comerciales y residenciales; comprar y vender maquinaria y equipo de construcción y urbanización. c) La contratación a favor o a cargo de la Sociedad de toda clase de créditos, préstamos o mutuos con toda clase de garantía personal, prendaria, hipotecaria, fiduciaria, finanzas con o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas o créditos de empresas subsidiarias o

en las que algún interés o participación accionaria o parte social y otras empresas que tengan intereses comunes con la sociedad, con quienes podrá obligarse solidaria o mancomunadamente, ser deudor solidario, otorgar garantías y avales de cualquier clase, todo ello, respecto de obligaciones contraídas, o de los títulos de crédito emitidos y aceptados por terceros, sin que pueda hacerse al público en general. d) Emitir, suscribir avalar, endosar, y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cedulas hipotecarias, créditos de cualquier naturaleza, ya sean con garantía, hipotecarios, prendarios o sin garantía, propias o de terceros, pudiendo otorgar garantías a terceros, y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo 9º noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. e) El arrendamiento de los inmuebles necesarios para el establecimiento de talleres, bodegas, plantas, almacenes, distribuidoras, oficinas, sucursales y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales.- f) Actuar como arrendadora de toda clase de bienes inmuebles o muebles a favor de terceros, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, medios de transporte, equipo y maquinaria de construcción, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materiales primas de cualquier especie. g) Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones, activos y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar en su constitución, administración o liquidación. h) En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes. La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena.

Domicilio: El domicilio de la Emisora es Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua. La sociedad puede establecer sucursales o agencias en cualquier parte de la República o del Extranjero, pudiendo así mismo señalar domicilios convencionales en los contratos que celebre.

Duración: La duración de la sociedad es indefinida.

Nacionalidad: La Sociedad es y será de nacionalidad mexicana y por lo tanto los socios extranjeros actuales o futuros se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de:- I).- Las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de la Sociedad.- II).- Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y.- III).- Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia sociedad.- Así mismo, y en forma expresa renuncian a invocar la protección de sus Gobiernos, bajo la pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación, los derechos y bienes que hubieren adquirido. Lo anterior aparecerá consignado en los títulos o certificados provisionales que emita la Sociedad.

Acciones: Las acciones de la Emisora son ordinarias, comunes y confieren a sus accionistas los mismos derechos. Actualmente no existen series especiales de acciones. La única distinción entre las series accionarias es que la Serie "A" corresponde al capital fijo y las series "B", "C" y posteriores que se emitan corresponden al capital variable.

Las acciones de la Emisora obligan al accionista propietario de las mismas que quisiera enajenarlas, a respetar el derecho al tanto que tienen el resto de los accionistas a adquirirlas en su misma proporción en la que son dueños de acciones de la sociedad. El Artículo Sexto de los estatutos sociales regula la manera en la que se debe respetar y hacer uso del mencionado derecho de preferencia.

Actualmente los únicos accionistas que tienen una influencia significativa en la emisora con motivo de la participación accionaria de la que son propietarios son Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A. de C.V. y Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.

Asambleas de Accionistas: El órgano supremo de la Emisora son las asambleas de accionistas, las cuales serán ordinarias o extraordinarias cuando se trate alguno de los asuntos que les encomienda el Artículo 182 de la ley General de Sociedades Mercantiles y aquellos que, conforme a la Ley, sean de su competencia.

Las asambleas generales ordinarias se reunirán por los menos una vez al año, mientras que las extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo. Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán hacerse por medio de la publicación de un aviso en el Periódico Oficial del Estado y/o en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua con una anticipación no menos de diez días respecto de la fecha en que deba celebrarse la reunión. La convocatoria será firmada por quien la haga y contendrá el orden del día en el que se enuncie la lista de los negocios que deban tratarse en la asamblea. Si por medio de las convocatorias privadas se lograra la asistencia y representación de la totalidad de las acciones emitidas, no será necesaria la publicación de la convocatoria.

La convocatoria deberá hacerse por el consejo de administración o por el comisario. Sin embargo, los accionistas que representen por los menos el treinta y tres por ciento del capital social pagado, podrán pedir, por escrito, en cualquier tiempo al consejo de administración o a los comisarios en su caso, la convocatoria de una asamblea para tratar y resolver los asuntos que indiquen en su petición. Asimismo, cualquier accionista, aun cuando sea tenedor de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria para una asamblea general de accionistas, en el caso, forma y términos previstos por el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Para que las asambleas de accionistas puedan sesionar válidamente, deberán cumplir con los siguientes supuestos:

- a) Asambleas Ordinarias: contar con una asistencia mínima de acciones que representen el 55% del capital social suscrito y pagado ya sea en primera o ulterior convocatoria. Las resoluciones se tomarán por el voto afirmativo de la mayoría de las acciones representadas en asamblea.
- b) Asambleas Extraordinarias: contar con una asistencia mínima de acciones que representen el 75% del capital social suscrito y pagado ya sea en primera o ulterior convocatoria. Las resoluciones se tomarán por el voto afirmativo de las acciones que representen el 55% del capital social suscrito y pagado.

Cada acción tendrá derecho a un voto.

Si la asamblea a que se hubiere convocado no pudiese celebrarse el día señalado para la reunión por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del Día.

Para concurrir a las asambleas los accionistas deberán depositar sus acciones en la secretaría de la sociedad o en alguna institución de crédito, antes que se haya abierto la sesión y la secretaría extenderá al depositante una constancia de recibo que le servirá de credencial. Los accionistas que no hubieren podido depositar oportunamente sus acciones, podrán presentar las originales en la asamblea y serán admitidos. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas, por apoderados mediante simple carta poder, no pudiendo desempeñar este mandato ninguno de los miembros de Consejo de Administración, ni el comisario. Las acciones o certificados de acciones no se devolverán sino después de celebrada la asamblea y a cambio de la constancia que se hubiere expedido al accionista.

4.4.2 Otros Convenios

Actualmente, los accionistas de la Emisora no tienen celebrados fideicomisos o cualesquier otros mecanismos, en virtud de los cuales se limiten o restrinjan los derechos económicos y/o corporativos que confieren las acciones.

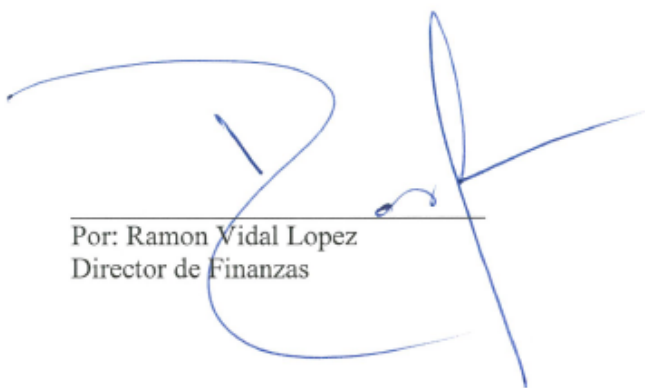
V. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error al inversionista.”

Inmobiliaria Ruba S.A de CV



Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General



Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas



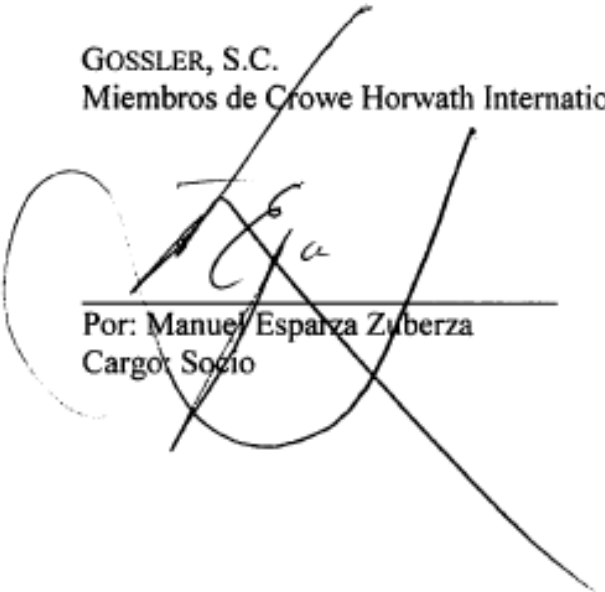
Por: Reyna Ivonne Avina Rivera
Encargado Jurídico

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente informe anual, fueron dictaminados con fecha 28 de marzo de 2017, 14 de abril de 2016 y 14 de abril de 2015, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente informe anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este informe anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados, y no realizamos procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el informe anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

GOSSLER, S.C.
Miembros de Crowe Horwath International



Por: Manuel Esparza Zuberza
Cargo: Socio

12 de Abril de 2017

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
P r e s e n t e s .**Oficina Chihuahua
Calle Blas Cano de los Rios No. 305,
Esq. con Carbonel
Fracc. San Felipe
31240, Chihuahua, Chih.
+52 (814) 414 7052 / 414 7053 Tel
+52 (814) 413 9274 Fax
www.crowehorwath.com.mx

Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 84 y 84 Bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la Circular) expedida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo, en mi carácter de representante legal de **GOSSLER, S.C.**, manifiesto bajo protesta de decir verdad que:

- a) Desde la fecha en que prestamos servicios como auditores externos a la emisora en su calidad de tal, durante el desarrollo de la auditoría y hasta la fecha de emisión de la presente, no nos ubicamos en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, de la Circular antes mencionada.
- b) Otorgamos nuestro consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta nos requiera a fin de verificar nuestra independencia.
- c) Nos obligamos a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un período no inferior a 5 años, en nuestras oficinas, toda la documentación, información y demás elementos de juicio utilizados para formular nuestro dictamen sobre los estados financieros de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y a proporcionarlos a la Comisión cuando lo solicite.
- d) Otorgamos nuestro consentimiento para que Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., incluya en la información anual a que hacen referencia los artículos 33 fracción I, inciso b), numeral 1 de las mencionadas disposiciones, los estados financieros que dictaminamos, así como cualquier otra información financiera cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del dictamen que al efecto presentamos, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público, previa verificación de la misma por parte nuestra.
- e) Contamos con los documentos que acreditan la capacidad técnica de cada uno de los socios de nuestra firma, y
- f) No tenemos ofrecimientos para ser consejero o directivo de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

Atentamente,

GOSSLER, S.C.C.P.C. Manuel Esparza Zuberza
Socio

Chihuahua, Chih., a 12 de abril de 2017

GOSSLER, S.C.
PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
México, D.F.

ATN: C.P.C. Pablo Octaviano Mendoza García

Con la presente informo y confirmo que no me encuentro dentro de ninguna de las causas de falta de independencia que señala la sección 290 en sus párrafos 290-102 al 290-231 del Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, respecto de las empresas que auditan nuestras oficinas en Chihuahua, Juárez y Delicias, cuyos estados financieros son dictaminados por el suscrito.

Dichos impedimentos son los siguientes:

- A) Tener parentesco con el propietario o socio principal de las empresas que se auditan en las mencionadas oficinas o de algún director, administrador o empleado del cliente, que tengan intervención importante en la administración de la empresa del propio cliente.**

Este impedimento por parentesco alcanza al cónyuge, padres, hijos, hermanos, primos, tíos, sobrinos, yernos, nueras y cuñadas.

- B) Haber sido director, consejero, administrador o empleado del cliente o de alguna empresa subsidiaria o afiliada o tener tratos encaminados a ingresar a la organización del cliente.**

- C) Tener ingerencia económica de cualquier clase en las empresas cuyos estados financieros dictaminados en las oficinas en las que participo profesionalmente.**

Estoy a sus órdenes para aclaraciones pertinentes.

Atentamente,


C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

INFORME SOBRE LA REVISIÓN DE LA SITUACIÓN FISCAL

Chihuahua, Chih., a 12 de abril de 2017

A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 76 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ratifico a esa asamblea que el dictamen con fines fiscales sobre los estados financieros, así como el informe sobre la situación fiscal de la empresa por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, fue presentado en tiempo y forma (vía internet) ante el Servicio de Administración Tributaria en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, conteniendo principalmente las declaraciones de los auditores externos siguientes:

1. Que el informe sobre la situación fiscal de la empresa se emitió con apego a lo dispuesto por el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento y en relación con la revisión practicada conforme normas de auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
2. Que dentro del alcance de las pruebas llevadas a cabo en cumplimiento de las normas y procedimientos de auditoría se examinó la situación fiscal de la compañía por el ejercicio que cubren los estados financieros dictaminados, no habiendo observado omisión alguna en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Atentamente,



G.P.C. Manuel Esparza Zuberza

VI. ANEXOS

6.1 *Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2016*

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

Í N D I C E

1. Dictamen de los auditores independientes
Estados financieros auditados:
2. Estados consolidados de situación financiera
3. Estados consolidados de resultados
4. Estados consolidados de resultados integrales
5. Estados consolidados de cambios en el capital contable
6. Estados consolidados de flujos de efectivo
7. Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas utilizadas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los resultados consolidados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave que se deben comunicar en nuestro informe.

Impuestos a la utilidad diferidos

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2016 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación de los impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de que no se esté considerando un periodo razonable de recuperación de dichas pérdidas, incluyen el análisis de las proyecciones hechas por la administración de la compañía para amortizarlas. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

Las bases de registro de los impuestos diferidos y el detalle de cómo están integrados se muestran en las notas 2 m) y 15, respectivamente, de los estados financieros consolidados adjuntos.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del Gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco de información financiera aplicable) por los ejercicios 2016 y 2015, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.



Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideraran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Asimismo, también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión de los controles internos.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Cd. Juárez, Chih.
Marzo 28, 2017


GOSSLER, S.C.

C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2016	2015	PASIVO	2016	2015
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ <u>1,043,294</u>	<u>1,117,951</u>	Préstamos bancarios - porción a corto plazo	\$ 130,339	18,083
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo	385,034	645,199
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	195,512	256,691	Proveedores y otras cuentas por pagar	1,571,007	1,916,833
Otras cuentas por cobrar	13,842	21,586	Impuestos por pagar	37,807	32,400
Impuestos por recuperar	<u>36,064</u>	<u>61,658</u>	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>2,124,187</u>	<u>2,612,515</u>
	<u>245,418</u>	<u>339,935</u>	A LARGO PLAZO		
Inventarios	7,072,826	6,849,697	Certificados bursátiles	500,000	500,000
Pagos anticipados	<u>20,598</u>	<u>21,755</u>	Préstamos bancarios	219,352	299,452
Total Activo Circulante	<u>8,382,136</u>	<u>8,329,338</u>	Documentos por pagar	139,044	143,150
			Beneficios a los empleados	27,337	24,505
			Impuesto sobre la renta diferido	36,570	30,940
INVERSIONES EN ASOCIADAS	20,500		COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	105,395	103,629	Total Pasivo	<u>3,046,490</u>	<u>3,610,562</u>
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto	31,522	38,096	CAPITAL CONTABLE		
			Capital Social	2,089,959	2,086,419
			Reserva legal	231,463	196,516
			Prima por colocación de acciones	56,327	52,745
			Resultado de ejercicios anteriores	2,429,874	1,825,872
			Otros resultados integrales	4,410	
			Resultado del ejercicio	<u>681,030</u>	<u>698,949</u>
			Total Capital Contable	<u>5,493,063</u>	<u>4,860,501</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 8,539,553</u>	<u>8,471,063</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 8,539,553</u>	<u>8,471,063</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados


ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	2 0 1 6	2 0 1 5
VENTAS NETAS	\$ 6,681,800	5,932,874
COSTO DE VENTAS	4,996,981	4,381,769
Utilidad bruta	<u>1,684,819</u>	<u>1,551,105</u>
GASTOS OPERACIÓN	860,564	785,690
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	<u>(4,848)</u>	<u>1,277</u>
	<u>855,716</u>	<u>786,967</u>
GASTOS FINANCIEROS	83,129	41,324
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>(70,327)</u>	<u>(39,001)</u>
	<u>12,802</u>	<u>2,323</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>816,301</u>	<u>761,815</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(83,701)	(45,231)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	<u>(51,570)</u>	<u>(17,635)</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(135,271)</u>	<u>(62,866)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>\$ 681,030</u>	<u>698,949</u>
Utilidad por acción	\$ 33.12	34.02
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>20.561</u>	<u>20.544</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	2016	2015
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>681,030</u>	<u>698,949</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto por conversion de operaciones extranjeras	<u>4,410</u>	<u> </u>
RESULTADOS INTEGRALES	\$ <u><u>685,440</u></u>	<u><u>698,949</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Reserva Legal	Prima por Colocación De Acciones	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Otros Resultados Integrales
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 4,217,152	2,088,752	169,882	52,745	1,373,101	532,672	
Aplicación del resultado del ejercicio de 2014, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas			26,634		506,038	(532,672)	
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(53,267)				(53,267)		
Reembolso de capital	(2,333)	(2,333)					
Utilidad integral del ejercicio 2015	698,949					698,949	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4,860,501	2,086,419	196,516	52,745	1,825,872	698,949	
Aplicación del resultado del ejercicio de 2015, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas			34,947		664,002	(698,949)	
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(60,000)				(60,000)		
Aportacion de capital	7,122	3,540		3,582			
Utilidad integral del ejercicio 2016	685,440					681,030	4,410
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 5,493,063	2,089,959	231,463	56,327	2,429,874	681,030	4,410

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	2 0 1 6	2 0 1 5
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 816,301	761,815
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	33,101	28,370
Provisiones y estimaciones	41,325	17,731
Intereses a favor	(43,593)	(31,370)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	58,001	26,982
Suma	<u>905,135</u>	<u>803,528</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	67,588	44,259
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(27,227)	(1,466)
Inventarios	(223,129)	(1,772,206)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	(625,337)	759,895
Impuestos a la Utilidad	(85,313)	(45,231)
Otras Cuentas por pagar	23,276	6,168
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES -		
DE OPERACIÓN	<u>34,993</u>	<u>(205,053)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(62,029)	
Adquisición de activo fijo	(19,065)	(20,350)
Intereses cobrados	43,593	31,370
Otros activos intangibles	6,574	(23,895)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES -		
DE INVERSIÓN	<u>(30,927)</u>	<u>(12,875)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	32,156	172,378
Intereses pagados	(58,001)	(26,982)
Dividendos pagados	(60,000)	(53,267)
Incremento (Reembolso) de Capital	7,122	(2,333)
Valores Bursátiles		500,000
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES -		
DE FINANCIAMIENTO	<u>(78,723)</u>	<u>589,796</u>
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO		
Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(74,657)	371,868
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>1,117,951</u>	<u>746,083</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 1,043,294</u>	<u>1,117,951</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Objeto Múltiple (SOFOLIS y SOFOMES) y banca comercial, por esa razón la compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

- b) EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la *NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100%:
- c) BASES DE CONSOLIDACIÓN** – De conformidad con la *NIIF 10 Estados Financieros Consolidados*, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:
- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
 - Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
 - Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC.(subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2016 se adquirió la empresa Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V. la cual es subsidiaria al 100%.

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- d) OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.

- e) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- f) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- g) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.

- h) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	8.33%
Equipo de cómputo	25%
Equipo telefónico	8.33%
Mobiliario casas muestras	33%

- i) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** – Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

- j) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- k) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 “Beneficios a empleados”*

- l) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso f) de esta nota.

- m) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 “Impuesto a las ganancias”*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 15 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- n) **COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes”*.

- o) **CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37, y NIC 39, “Instrumentos Financieros”*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

- p) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** –La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

q) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – Los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Inversiones temporales:	\$ 908,303	1'032,043
Saldos en cuentas disponibles a la vista	133,123	84,040
	<u>1'041,426</u>	<u>1'116,083</u>
Disponible mediante Certificados (1)	1,868	1,868
	<u>\$ 1'043,294</u>	<u>1'117,951</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 este saldo está integrado por certificados otorgados por el Gobierno del Estado de Baja California.

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 20.6640 y 17.2065 para 2016 y 2015 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2016	Dic. 2015
Activo a corto y largo plazo	US\$ 7,044	2,727
Pasivo a corto y largo plazo	(19)	(259)
Posición neta activa (pasiva)	<u>7,025</u>	<u>2,468</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 145,156</u>	<u>42,466</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2016, y el tipo de cambio es de \$ 18.8661.

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2 0 1 6	Dic. 2 0 1 5
Cientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 51,089	59,721
CONAVI	229	1,169
Financiamiento directo a clientes	21,726	20,171
	<u>73,044</u>	<u>81,061</u>
Cientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	5,476	16,624
Instituciones de crédito	70,047	43,168
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	40,466	119,947
Financiamiento directo a clientes	33,443	27,527
	<u>149,432</u>	<u>207,266</u>
	<u>222,476</u>	<u>288,327</u>
Estimación para cuentas incobrables	(26,964)	(31,636)
	<u>\$ 195,512</u>	<u>256,691</u>

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2 0 1 6	Dic. 2 0 1 5
Impuesto sobre la renta	\$ 31,193	43,861
Impuesto empresarial a tasa única	760	11,406
Impuesto al valor agregado	4,055	6,333
Subsidio para el empleo	56	58
	<u>\$ 36,064</u>	<u>61,658</u>

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2 0 1 6	Dic. 2 0 1 5
Terrenos	\$ 2'356,210	2'832,371
Obras en proceso	2'498,094	2'392,596
Anticipos a proveedores	75,636	84,796
Inventarios a corto plazo	<u>4'929,940</u>	<u>5'309,763</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	2'142,886	1'539,934
	<u>\$ 7'072,826</u>	<u>6'849,697</u>

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria.

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Terrenos	\$ 7,622	7,622
Edificios	37,659	36,820
Equipo de transporte	11,070	11,262
Muebles y enseres	67,283	58,575
Equipo de comunicación	12,274	10,160
Equipo de cómputo	32,740	30,691
Equipo telefónico	7,900	7,859
Otros activos	46,201	40,677
	<u>215,127</u>	<u>196,044</u>
Menos depreciación acumulada	(117,364)	(100,037)
	<u>97,763</u>	<u>96,007</u>
	<u>\$ 105,395</u>	<u>103,629</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2016 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2015	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2016
Edificios	\$ 41,164	839		769	41,234
Equipo de transporte	2,639	275	(64)	543	2,435
Muebles y enseres	20,750	8,808	307	8,319	20,932
Equipo de cómputo	9,959	2,234	66	3,186	8,941
Equipo de comunicación	5,212	2,127	(14)	952	6,401
Equipo telefónico	4,803	41		636	4,208
Otros activos	19,102	5,639	(36)	3,533	21,244
Suma final:	<u>\$ 103,629</u>	<u>19,963</u>	<u>259</u>	<u>17,936</u>	<u>105,395</u>

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Depósitos en garantía	\$ 4,923	8,045
Cargos diferidos – neto	22,953	26,405
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 31,522</u>	<u>38,096</u>

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Banco Regional de Monterrey	\$ 194,445	201,000
BBVA Bancomer	57,398	
Santander	92,286	100,000
Sociedad Hipotecaria Federal	5,562	16,535
Total	<u>349,691</u>	<u>317,535</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>219,352</u>	<u>299,452</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 130,339</u>	<u>18,083</u>

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

	2016	2015
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 524,078	788,349
Menos porción a largo plazo	<u>139,044</u>	<u>143,150</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 385,034</u>	<u>645,199</u>

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la *NIC 19, "Beneficios a los Empleados"*

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2 0 1 6	2 0 1 5	T o t a l
	Prima de antigüedad	Indemniza ciones	
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (6,738)	(20,599)	(27,337)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (6,738)</u>	<u>(20,599)</u>	<u>(27,337)</u>
Tasas de descuento	6.75%	6.75%	6.75%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2 0 1 6	Dic. 2 0 1 5
Prima de antigüedad	\$ 6,738	3,865
Indemnizaciones para retiro	20,599	20,640
Total pasivo	<u>\$ 27,337</u>	<u>24,505</u>

Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión Ruba 15

El 23 de julio de 2015, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de

proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra Ruba15 por \$500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 04 de diciembre de 2015 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7% por el periodo comprendido del 31 de enero de 2017 al 31 de octubre de 2019. El costo de esta cobertura fue pagada en su totalidad por la sociedad el 08 de diciembre de 2015.

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Inventarios	\$ 768,657	210,276
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(26,965)	(31,636)
Pagos anticipados	34,995	33,168
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	28,656	33,651
Provisiones de pasivo	(83,697)	(58,487)
Depósitos de clientes	(65,429)	(63,199)
Pérdidas fiscales por amortizar	(534,316)	(20 640)
Partidas temporales (netas)	\$ 121,901	103,133
I.S.R. al 30%	\$ 36,570	30,940
	<u>5,630</u>	<u> </u>
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio (Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2016 y 2015	<u>45,940</u>	<u> </u>
	<u>\$ 51,570</u>	<u>17,635</u>

Nota 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'571,422 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En abril de 2016, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 35,400 acciones.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	31 dic. 2016	31 dic. 2015
Número de acciones	20'571,422	20'536,022
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	\$ <u>205,714</u>	<u>205,360</u>

- b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en 2015 se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en ese ejercicio no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas, en 2016 se registró la cantidad de \$ 4,410 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2016 y 2015 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 534,316.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2017

a) IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

- i. Se precisa expresamente que no se considerarán ingresos gravables, los que provengan de apoyos económicos de programas gubernamentales. Tampoco se considerarán deducibles las erogaciones que se realicen con los recursos de esos apoyos.
- ii. Se establecen nuevas obligaciones formales para deducir las erogaciones en los casos de "subcontratación laboral".
- iii. Se amplía de manera temporal (sólo por 2017 y 2018) para contribuyentes con ingresos hasta de \$ 100 millones en el ejercicio anterior, el estímulo fiscal consistente en la deducción inmediata de las inversiones en bienes nuevos de activo fijo, siendo más atractivos los porcentajes aplicables para 2017 que los aplicables para 2018.
- iv. Nuevamente se decretaron facilidades para regularizar fiscalmente, ingresos provenientes de inversiones mantenidas en el extranjero, siempre que las inversiones y los intereses se retornen al país en un plazo que termina el 19 de julio de 2017 y permanezcan invertidos en México por un plazo de al menos dos años a partir de la fecha de retorno, para tal efecto deberá pagarse un impuesto aplicando la tasa del 8% al monto de los recursos que retornen al país incluyendo capital e intereses.
- v. En materia de estímulos fiscales continúan su vigencia durante 2017 los que se han venido otorgando durante los últimos años y se adicionan estímulos para quienes apoyen al deporte de alto rendimiento, a la investigación y desarrollo de tecnología y a la inversión en infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos.

b) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

- i. En caso de subcontratación laboral, además de la obligación del contratante de obtener del contratista copia de la declaración y del acuse del pago del impuesto, se adiciona la obligación del contratista de informar mensualmente al SAT el IVA trasladado a cada uno de sus clientes.

- ii. Se establecen ciertas restricciones para el acreditamiento del impuesto pagado durante el período preoperativo.

Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2017

A diciembre de 2016 el International Accounting Standards Board (IASB) señala las NIIF que entraran en vigor o que estaran en auscultación a partir de enero de 2017, permitiéndose su aplicación anticipada, como se mencionan a continuación:

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, deja sin efecto a la NIC 11 *Contratos de construcción*, a la NIC 18 *Ingresos de actividades ordinarias*, a la CINIIF 13 *Programas de fidelización de clientes*, a la CINIIF 15 *Acuerdos para la construcción de inmuebles*, a la CINIIF 18 *Transferencia de activos procedentes de clientes* y a la SIC-31 *Ingresos – permutas de servicios de publicidad*. Su aplicación es obligatoria para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2018 pero se recomienda su aplicación anticipada.

NIIF 13 Medición del valor razonable, se analizará la eficacia de la información a revelar, la unidad de cuenta de las inversiones cotizadas, medición del valor razonable de activos biológicos e instrumentos de patrimonio para los que no se cuenta con un mercado activo. Se está analizando la fecha en que se emitirá.

NIIF 9 Instrumentos financieros, se tratará de incluir la clasificación de los activos financieros con opciones de pagos anticipados simétricos, entrará en vigor la modificación a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 Arrendamientos, será aplicable para períodos que inicien el 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores, se cambió el término “Cambio en una estimación contable” por “estimaciones contables” y las define, se espera publicar el proyecto de norma en el segundo trimestre de 2017.

NIIF 4 Contratos de seguros, se elaboró una norma más exhaustiva para los contratos de seguros, se espera la norma definitiva en el primer trimestre de 2017.

CINIIF “Interpretación de operaciones en divisas y anticipos” y sobre “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre beneficios”, se tiene prevista su publicación para el primer semestre de 2017.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 24 de marzo de 2017, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

6.2 Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2015

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Y
DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Í N D I C E

1. Dictamen de los auditores independientes
- Estados financieros:
2. Estados consolidados de situación financiera
3. Estados consolidados de resultados integrales
4. Estados consolidados de cambios en el capital contable
5. Estados consolidados de flujos de efectivo
6. Notas a los estados financieros consolidados

1.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Hemos examinado los estados consolidados de situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los ejercicios que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas utilizadas.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las normas internacionales de información financiera, y del control interno que la administración consideró necesario para efectuar la preparación de estados financieros consolidados libres de errores significativos debidos a fraude o error.

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría, la que fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y llevemos a cabo la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos significativos de los estados financieros consolidados sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera valioso el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la misma. Una auditoría implica evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría contiene evidencia suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión.



En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Cd. Juárez, Chih.
Marzo 28, 2016

GOSSLER, S.C.


C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2015	2014	PASIVO	2015	2014
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 1,117,951	746,083	Préstamos bancarios - porción a corto plazo	\$ 18,083	67,368
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo	645,199	321,005
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	256,691	311,520	Proveedores y otras cuentas por pagar	1,916,833	1,529,958
Otras cuentas por cobrar	21,586	18,911	Impuestos por pagar	32,400	26,232
Impuestos por recuperar	58,920	60,216	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>2,612,515</u>	<u>1,944,563</u>
	<u>337,197</u>	<u>390,647</u>			
Inventarios	6,849,697	5,077,491	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	21,755	21,668	Certificados bursátiles	500,000	
			Préstamos bancarios	299,452	77,789
Total Activo Circulante	<u>8,326,600</u>	<u>6,235,889</u>	Documentos por pagar	143,150	94,324
			Beneficios a los empleados	24,505	17,344
			Impuesto sobre la renta diferido	28,202	10,567
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	103,629	97,378	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto	38,096	28,472	Total Pasivo	<u>3,607,824</u>	<u>2,144,587</u>
			CAPITAL CONTABLE		
			Capital Social	2,086,419	2,088,752
			Reserva legal	196,516	169,882
			Prima por colocación de acciones	52,745	52,745
			Resultado de ejercicios anteriores	1,825,872	1,373,101
			Resultado del ejercicio	698,949	532,672
			Total Capital Contable	<u>4,860,501</u>	<u>4,217,152</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 8,468,325</u>	<u>6,361,739</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 8,468,325</u>	<u>6,361,739</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados


 ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
 Director General

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	2015	2014
VENTAS NETAS	\$ 5,932,874	4,630,977
COSTO DE VENTAS	4,381,769	3,422,417
Utilidad bruta	<u>1,551,105</u>	<u>1,208,560</u>
GASTOS OPERACIÓN	785,690	644,666
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	<u>1,277</u>	<u>(362)</u>
	<u>786,967</u>	<u>644,304</u>
GASTOS FINANCIEROS	41,324	20,865
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>(39,001)</u>	<u>(31,826)</u>
	<u>2,323</u>	<u>(10,961)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>761,815</u>	<u>575,217</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(45,231)	(44,627)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	<u>(17,635)</u>	<u>2,082</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(62,866)</u>	<u>(42,545)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>\$ 698,949</u>	<u>532,672</u>
Utilidad por acción	\$ <u>34.01</u>	<u>25.91</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>20.549</u>	<u>20.561</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Capital Contable No Controladora	Reserva Legal	Prima por Colocación De Acciones	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 3,747,452	2,088,752	32,529	154,660	52,745	1,114,327	304,439
Aplicación del resultado del ejercicio de 2013, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				15,222		289,217	(304,439)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(30,443)					(30,443)	
Efecto de cancelación del interés minoritario por cambio de participación accionaria en subsidiaria	(32,529)		(32,529)				
Utilidad integral del ejercicio 2014	532,672						532,672
Saldos al 31 de diciembre de 2014	4,217,152	2,088,752	0	169,882	52,745	1,373,101	532,672
Aplicación del resultado del ejercicio de 2014, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				26,634		506,038	(532,672)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(53,267)					(53,267)	
Reembolso de capital	(2,333)	(2,333)					
Utilidad integral del ejercicio 2015	698,949						698,949
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 4,860,501	2,086,419	0	196,516	52,745	1,825,872	698,949

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	2015	2014
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 761,815	575,217
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	28,370	25,266
Provisiones y estimaciones	17,731	7,632
Intereses a favor	(31,370)	(21,567)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	26,982	11,287
Suma	<u>803,528</u>	<u>597,835</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	44,259	(12,397)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(1,466)	(56,981)
Inventarios	(1,772,206)	(959,635)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	759,895	787,091
Impuestos a la Utilidad	(45,231)	
Otras Cuentas por pagar	6,168	8,259
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>(205,053)</u>	<u>364,172</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activo fijo	(20,350)	(28,545)
Intereses cobrados	31,370	21,567
Otros activos intangibles	(23,895)	9,359
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>(12,875)</u>	<u>2,381</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	172,378	(15,505)
Intereses pagados	(26,982)	(11,287)
Dividendos pagados	(53,267)	(30,443)
Reembolso de Capital	(2,333)	
Valores Bursátiles	500,000	(31,246)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>589,796</u>	<u>(88,481)</u>
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	371,868	278,072
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>746,083</u>	<u>468,011</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 1,117,951</u>	<u>746,083</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(En miles de pesos mexicanos)

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Objeto Múltiple (SOFOLES y SOFOMES) y banca comercial, por esa razón la compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2015 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2014, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

- b) **EFFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la *NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias"*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100%:
- c) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** – De conformidad con la *NIIF 10 Estados Financieros Consolidados*, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:
- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
 - Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
 - Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

En el ejercicio 2014 sólo hubo modificación en la tenencia accionaria de DGA Desarrollos, S.A. de C.V. donde se obtuvo en el ejercicio el 100% de participación, además se adquirió la empresa Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V. Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2015 y 2014, son las siguientes:

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%

Los estados financieros de las subsidiarias y asociada están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- d) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- e) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- f) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- g) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.
- h) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	8.33%
Equipo de cómputo	25%
Equipo telefónico	8.33%
Mobiliario casas muestras	33%

- i) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** – Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.
- j) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La *NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos"*, establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- k) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 "Beneficios a empleados"*
- l) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso f) de esta nota.
- m) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 "Impuesto a las ganancias"*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 15 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- n) **COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 "Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes"*.
- o) **CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37, y NIC 39, "Instrumentos Financieros"*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- p) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** –La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
- q) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS**

Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – Los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Inversiones temporales:		
Banco HSBC, S.A.	\$ 5,627	7,835
Banco Mercantil del Norte, S.A.	114,064	50,010
Banco Regional de Monterrey, S.A.	110,165	128,070
Scotiabank, S.A.	222,384	105,700
BBVA-Bancomer, S.A.	109,293	50,000
Banco del Bajío, S.A.	100,000	128,302
Banco Santander, S.A. de C.V.	110,077	
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	110,191	128,000
Banco Monex, S.A.	50,047	71,289
Vector Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	100,195	
Saldos en cuentas disponibles a la vista	84,040	72,704
	<u>1,116,083</u>	<u>741,910</u>
Disponible mediante Certificados (1)	1,868	4,173
	<u>\$ 1,117,951</u>	<u>746,083</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 este saldo está integrado por certificados otorgados por el Gobierno del Estado de Baja California.

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 17.2065 y 14.7348 para 2015 y 2014 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2015	Dic. 2014
Activo a corto y largo plazo	US\$ 2,727	1,172
Pasivo a corto y largo plazo	(259)	(12)
Posición neta activa (pasiva)	<u>2,468</u>	<u>1,160</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 42,466</u>	<u>17,092</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2015, y el tipo de cambio es de \$ 17.5273.

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Clientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 59,721	18,627
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)		6,758
CONAVI	1,169	1,885
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		91,609
Instituciones bancarias		32,894
Financiamiento directo a clientes	20,171	39,651
	<u>81,061</u>	<u>191,424</u>
Clientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	16,624	10,549
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	13,890	3,599
Instituciones de crédito	29,278	4,395
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	119,947	101,246
Financiamiento directo a clientes	27,527	17,595
Clientes Dga Desarrollos, S.A. de C.V.		3,778
	<u>207,266</u>	<u>141,162</u>
	<u>288,327</u>	<u>332,586</u>
Estimación para cuentas incobrables	(31,636)	(21,066)
	<u>\$ 256,691</u>	<u>311,520</u>

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Impuesto sobre la renta	\$ 41,123	38,914
Impuesto empresarial a tasa única	11,406	18,643
Impuesto al valor agregado	6,333	146
Impuesto a los depósitos en efectivo		2,462
Subsidio para el empleo	58	51
	<u>\$ 58,920</u>	<u>60,216</u>

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Terrenos	\$ 2,832,371	1,278,489
Obras en proceso	2.392,596	1,811,289
Anticipos a proveedores	84,796	80,876
Inventarios a corto plazo	<u>5,309,763</u>	<u>3'170,654</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	1,539,934	1'906,837'
	<u>\$ 6,849,697</u>	<u>5'077,491</u>

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria..

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Terrenos	\$ 7,622	7,622
Edificios	36,820	33,475
Equipo de transporte	11,262	11,960
Muebles y enseres	58,575	28,994
Equipo de comunicación	10,160	7,621
Equipo de cómputo	30,691	27,000
Equipo telefónico	7,859	7,686
Otros activos	40,677	58,958
	<u>196,044</u>	<u>175,694</u>
Menos depreciación acumulada	(100,037)	(85,938)
	<u>96,007</u>	<u>89,756</u>
	<u>\$ 103,629</u>	<u>97,378</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2015 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2014	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2015
Edificios	\$ 39,011	2,887		734	41,164
Equipo de transporte	3,413			774	2,639
Muebles y enseres	19,411	7,995		6,656	20,750
Equipo de cómputo	8,654	4,008		2,703	9,959

	Saldos al 31 de dic. de 2014	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2015
Equipo de comunicación	\$ 3,398	2,538		724	5,212
Equipo telefónico	5,267	172		636	4,803
Otros activos	18,224	3,860		2,982	19,102
Suma final:	\$ 97,378	21,460	0	15,209	103,629

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Depósitos en Garantía	\$ 8,045	12,148
Cargos diferidos – neto	26,405	12,678
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	\$ 38,096	28,472

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ 201,000	87,499
BBVA Bancomer, S.A.		17,364
Santander, S.A.	100,000	
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	16,535	40,294
Total	317,535	145,157
Menos Porción a largo plazo	299,452	77,789
Porción a corto plazo	\$ 18,083	67,368

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

	2015	2014
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 788,349	415,329
Menos porción a largo plazo	143,150	94,324
Porción a corto plazo	\$ 645,199	321,005

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados"

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2 0 1 5 Prima de antigüedad	Indemniza ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (3,865)	(20,640)	(24,505)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (3,865)</u>	<u>(20,640)</u>	<u>(24,505)</u>
Tasas de descuento	6.75%	6.75%	6.75%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2 0 1 5	Dic. 2 0 1 4
Prima de antigüedad	\$ 3,865	3,383
Indemnizaciones para retiro	20,640	13,961
Total pasivo	<u>\$ 24,505</u>	<u>17,344</u>

Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión Ruba 15

El 23 de Julio de 2015, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.
- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones

de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

La sociedad no ha contraído compromisos que deban contabilizarse y revelarse conforme lo establecen las NIIF 7 y 9 "Instrumentos Financieros" pues no ha contratado coberturas de riesgos (tipos de cambio, precios de energéticos, tasas de interés, etc.), ni ningún otro instrumento financiero derivado.

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. 2015	Dic. 2014
Inventarios	\$ 201,147	400,993
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(31,636)	(21,066)
Pagos anticipados	33,168	26,966
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	33,651	29,226
Cargos diferidos		
Provisiones de pasivo	(58,487)	(58,508)

	Dic. 2015	Dic. 2014
Depósitos de clientes	\$ (63,199)	(104,157)
Pérdidas fiscales por amortizar	(20 640)	(238,231)
Partidas temporales (netas)	<u>\$ 94,004</u>	<u>35,223</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 28,202</u>	<u>10,567</u>
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2015 y 2014	<u>\$ 17,635</u>	<u>2,082</u>

Nota 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'536,022 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En Julio de 2015, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un reembolso de capital en su parte variable del 0.1% de las acciones en circulación, lo que represento una disminución de 25,537 acciones en su parte variable.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas. A continuación se detallan las series de las acciones ordinarias:

	31 Dic. 2015	31 dic. 2014
Número de acciones	20,536,022	20'561,559
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2,053,602</u>	<u>2'056,156</u>

- b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en este caso se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en los ejercicios 2015 y 2014 no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2015 y 2014 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2015, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 20,640

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2016

Los cambios fiscales para 2016 consisten en reformas a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios, el Código Fiscal de la Federación, la Ley Federal de Derechos y la Ley de Ingresos de la Federación.

Las citadas reformas buscan adecuar algunos artículos con la finalidad de tomar en cuenta la actual situación económica y, en tal sentido, se establecen diversos incentivos y beneficios fiscales tales como la reinversión de utilidades (aplicable a las personas físicas), y la deducción inmediata de inversión en bienes nuevos de activo fijo (aplicable a personas físicas y morales enlistadas y que cumplan determinados requisitos).

Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2016

Las normas, modificaciones e interpretaciones que serán de aplicación obligatoria a partir de 2016 son las siguientes:

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos de clientes"	de	A partir del 1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos financieros"		A partir del 1 de enero de 2018


Modificaciones de la NIC 16 y NIC 38 "Métodos aceptables de depreciación y amortización"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 "Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 "Método de puesta en equivalencia de Estados Financieros"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 "Plantas productoras"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 "Sociedades de inversión"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 "Iniciativa desgloses"	A partir del 1 de enero de 2016

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

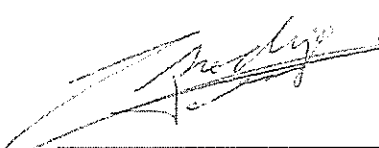
Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 28 de marzo de 2016, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.



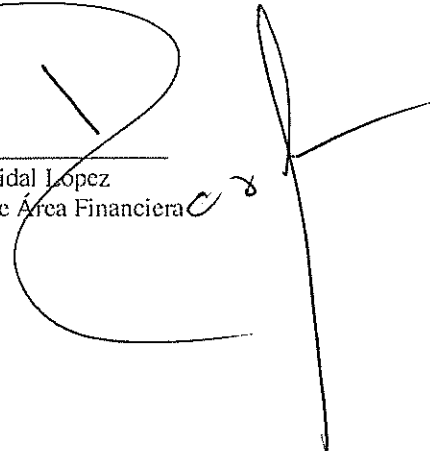
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Ing. Jesus Sandoval Armenta
Director General



Lic. Rodrigo A. Tena Cruz
Responsable Área Jurídica



C.P. Ramon Vidal Lopez
Responsable de Área Financiera

6.3 Estados Financieros dictaminados al 31 de Diciembre del 2014

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

Y

DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Í N D I C E

1. Dictamen de los auditores independientes
Estados financieros:
2. Estados consolidados de situación financiera
3. Estados consolidados de resultados integrales
4. Estados consolidados de cambios en el capital contable
5. Estados consolidados de flujos de efectivo
6. Notas a los estados financieros consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Hemos examinado los estados consolidados de situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los ejercicios que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas utilizadas.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las normas internacionales de información financiera, y del control interno que la administración consideró necesario para efectuar la preparación de estados financieros consolidados libres de errores significativos debidos a fraude o error.

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría, la que fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y llevemos a cabo la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos significativos de los estados financieros consolidados sea por fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera valioso el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la misma. Una auditoría implica evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría contiene evidencia suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión.



En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Cd. Juárez, Chih.
Abril 14, 2015

GOSSLER, S.C.

M. Esparza
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2014	2013	PASIVO	2014	2013
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 746,083	468,011	Préstamos bancarios - porción a corto plazo	\$ 67,368	31,797
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo	321,005	113,859
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	311,520	304,864	Certificados bursátiles		31,246
Otras cuentas por cobrar	18,911	20,311	Proveedores y otras cuentas por pagar	1,529,958	972,725
Impuestos por recuperar	60,216	44,763	Impuestos por pagar	26,232	17,973
	<u>390,647</u>	<u>369,938</u>	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>1,944,563</u>	<u>1,167,600</u>
Inventarios	5,077,491	4,117,856	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	21,668	20,910	Préstamos bancarios	77,789	128,865
Total Activo Circulante	<u>6,235,889</u>	<u>4,976,715</u>	Documentos por pagar	94,324	71,612
INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA		34,986	Beneficios a los empleados	17,344	15,453
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	97,378	94,099	Impuesto sobre la renta diferido	10,567	12,649
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto	28,472	37,831	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
			Total Pasivo	<u>2,144,587</u>	<u>1,396,179</u>
			CAPITAL CONTABLE		
			Capital Social	2,088,752	2,088,752
			Reserva legal	169,882	154,660
			Prima por colocación de acciones	52,745	52,745
			Resultado de ejercicios anteriores	1,373,101	1,114,327
			Resultado del ejercicio	532,672	304,439
			Capital contable controladora	<u>4,217,152</u>	<u>3,714,923</u>
			Capital contable no controladora		32,529
			Total Capital Contable	<u>4,217,152</u>	<u>3,747,452</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 6,361,739</u>	<u>5,143,631</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 6,361,739</u>	<u>5,143,631</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados


ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos mexicanos)

	2 0 1 4	2 0 1 3
VENTAS NETAS	\$ 4,630,977	3,503,429
COSTO DE VENTAS	3,408,856	2,645,820
Utilidad bruta	<u>1,222,121</u>	<u>857,609</u>
GASTOS OPERACIÓN	631,734	486,846
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	26,131	22,510
	<u>657,865</u>	<u>509,356</u>
GASTOS FINANCIEROS	20,865	49,608
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>(31,826)</u>	<u>(11,292)</u>
	<u>(10,961)</u>	<u>38,316</u>
PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO DE ASOCIADA		<u>(760)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>575,217</u>	<u>310,697</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(44,627)	(35,409)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	2,082	19,075
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(42,545)</u>	<u>(16,334)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>\$ 532,672</u>	<u>294,363</u>
Participación controladora	\$ 532,672	304,439
Participación no controladora		<u>(10,076)</u>
	<u>\$ 532,672</u>	<u>294,363</u>
Utilidad por acción	<u>\$ 25.907</u>	<u>14.810</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>20.561</u>	<u>20.561</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Capital Contable No Controladora	Reserva Legal	Prima por Colocación De Acciones	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 3,474,479	2,088,752	42,605	143,965	52,745	932,509	213,903
Aplicación del resultado del ejercicio de 2012, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				10,695		203,208	(213,903)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(21,390)					(21,390)	
Utilidad integral del ejercicio 2013	294,363		(10,076)				304,439
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,747,452	2,088,752	32,529	154,660	52,745	1,114,327	304,439
Aplicación del resultado del ejercicio de 2013, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				15,222		289,217	(304,439)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(30,443)					(30,443)	
Efecto de cancelación del interés minoritario por cambio de participación accionaria en subsidiaria	(32,529)		(32,529)				
Utilidad integral del ejercicio 2014	532,672						532,672
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,217,152	2,088,752	0	169,882	52,745	1,373,101	532,672

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos mexicanos)

	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 575,217	310,697
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	25,266	22,243
Provisiones y estimaciones	7,632	1,186
Intereses a favor	(21,567)	(7,406)
Participación en Asociada		(760)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	11,287	13,798
Suma	<u>597,835</u>	<u>339,758</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(12,397)	28,449
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(56,981)	16,424
Inventarios	(959,635)	(30,419)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	787,091	(58,377)
Otras Cuentas por pagar	8,259	(29,652)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>364,172</u>	<u>266,183</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activo fijo	(28,545)	(25,951)
Intereses cobrados	21,567	7,406
Otros activos intangibles	9,359	(21,180)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>2,381</u>	<u>(39,725)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	(15,505)	142,139
Intereses pagados	(11,287)	(13,798)
Dividendos pagados	(30,443)	(21,390)
Valores Bursátiles	(31,246)	
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>(88,481)</u>	<u>106,951</u>
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	278,072	333,409
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>468,011</u>	<u>134,602</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 746,083</u>	<u>468,011</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(En miles de pesos mexicanos)

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades Financieras de Objeto Limitado y de Objeto Múltiple (SOFOLES y SOFOMES) y banca comercial, por esa razón la compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2014 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2013, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

- b) **EFFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la *NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias"*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100%:
- c) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** – De conformidad con la *NIF 10 Estados Financieros Consolidados*, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:
- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
 - Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
 - Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

En el ejercicio sólo hubo modificación en la tenencia accionaria de DGA Desarrollos, S.A. de C.V. donde se obtuvo en el ejercicio el 100% de participación, además se adquirió la empresa Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.. Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2014 y 2013, son las siguientes:

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%

Los estados financieros de las subsidiarias y asociada están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- d) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- e) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- f) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- g) **INVERSIÓN EN ACCIONES DE ASOCIADA** – Por 2013 esta se valúa conforme lo establecido a la *NIC-28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"*, a su costo de adquisición por primera vez, y posteriormente bajo el método de participación respecto a los resultados integrales del ejercicio. La compañía también analiza los efectos que pudieran resultar de la aplicación de la *NIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

- h) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.

- i) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	8.33%
Equipo de cómputo	25%
Equipo telefónico	8.33%
Mobiliario casas muestras	33%

- j) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** – Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

- k) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La *NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos"*, establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- l) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 "Beneficios a empleados"*

- m) TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso f) de esta nota.

- n) IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 "Impuesto a las ganancias"*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 16 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- o) COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 "Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes"*.

- p) CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37*, y *NIC 39, "Instrumentos Financieros"*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

- q) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** –La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

r) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS

Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – Los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan.

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Inversiones temporales:		
Banco HSBC, S.A.	\$ 7,835	165,703
Banco Mercantil del Norte, S.A.	50,010	72,597
Banco Regional de Monterrey, S.A.	128,070	58,815
Scotiabank, S.A.	105,700	32,710
BBVA-Bancomer, S.A	50,000	91,531
Banco del Bajío, S.A	128,302	
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	128,000	
Banco Monex, S.A.	71,289	
Saldos en cuentas disponibles a la vista	72,704	34,178
	<u>741,910</u>	<u>455,534</u>
Disponibles mediante factoraje (1)	4,173	12,477
	<u>\$ 746,083</u>	<u>468,011</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 este saldo está integrado por certificados otorgados por el Gobierno del Estado de Baja California.

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 14.7348 y 13.0765 para 2014 y 2013 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2014	Dic. 2013
Activo a corto y largo plazo	US\$ 1,172	313
Pasivo a corto y largo plazo	(12)	(414)
Posición neta activa (pasiva)	<u>1,160</u>	<u>(101)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 17,092</u>	<u>(1,320)</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2014, y el tipo de cambio es de \$ 15.2947.

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2 0 1 4	Dic. 2 0 1 3
Cientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 18,627	25,805
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)	6,758	5,586
CONAVI	1,885	19,351
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	91,609	37,471
Instituciones bancarias	32,894	8,192
Financiamiento directo a clientes	39,651	57,908
	<u>191,424</u>	<u>154,313</u>
Cientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	10,549	26,532
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	3,599	3,900
Instituciones de crédito	4,395	8,908
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	101,246	102,913
Financiamiento directo a clientes	17,595	23,273
Clientes Dga Desarrollos, S.A. de C.V.	3,778	350
	<u>141,162</u>	<u>165,876</u>
	<u>332,586</u>	<u>320,189</u>
Estimación para cuentas incobrables	(21,066)	(15,325)
	<u>\$ 311,520</u>	<u>304,864</u>

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2 0 1 4	Dic. 2 0 1 3
Impuesto sobre la renta	\$ 38,914	21,289
Impuesto empresarial a tasa única	18,643	19,670
Impuesto al valor agregado	146	1,206
Impuesto a los depósitos en efectivo	2,462	2,514
Subsidio para el empleo	51	84
	<u>\$ 60,216</u>	<u>44,763</u>

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Terrenos comerciales	\$ 57,152	23,134
Obras en proceso	3'032,626	2'984,286
Anticipos a proveedores	80,876	57,447
Inventarios a corto plazo	<u>3'170,654</u>	<u>3'064,867</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	1'906,837'	1'052,989
	<u>\$ 5'077,491</u>	<u>4'117,856</u>

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria..

Nota 8. INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA – Al 31 de diciembre de 2013 este rubro se analiza como sigue:

Asociada	Participación	Valor contable
Inmobiliaria Punto Alto, S.A. de C.V.	33.33%	\$ <u>34,986</u>

Nota 9. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Terrenos	\$ 7,622	7,681
Edificios	33,475	32,844
Equipo de transporte	11,960	13,988
Muebles y enseres	28,994	42,810
Equipo de comunicación	7,621	6,811
Equipo de cómputo	27,000	22,235
Equipo telefónico	7,686	7,543
Otros activos	58,958	35,559
	<u>175,694</u>	<u>161,790</u>
Menos depreciación acumulada	(85,938)	(75,372)
	<u>89,756</u>	<u>86,418</u>
	<u>\$ 97,378</u>	<u>94,099</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2014 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2013	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2014
Edificios	\$ 38,582		365	484	37,733
Equipo de transporte	4,441	229	2,256	(901)	3,315
Muebles y enseres	16,757	944		1,098	16,603
Equipo de cómputo	6,109	4,475	24	1,906	8,654
Equipo de comunicación	3,179	810		591	3,398
Equipo telefónico	5,752	143		628	5,267
Otros activos	19,279	9,166	15	6,022	22,408
Suma final:	\$ 94,099	15,767	2,660	9,828	97,378

Los movimientos del ejercicio 2013 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2012	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2013
Edificios	\$ 39,180	73		671	38,582
Equipo de transporte	1,143	4,349		1,051	4,441
Muebles y enseres	14,401	6,769		4,413	16,757
Equipo de cómputo	939	6,487		1,317	6,109
Equipo de comunicación	3,323	395		539	3,179
Equipo telefónico	1,235	5,096		579	5,752
Otros activos	19,948	2,781	664	2,786	19,279
Suma final:	\$ 80,169	25,950	664	11,356	94,099

Nota 10. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Depósitos en Garantía	\$ 12,148	22,395
Cargos diferidos – neto	12,678	11,790
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	\$ 28,472	37,831

Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ 87,499	107,811
Banco Mercantil del Norte, S.A.		47,535
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.		5,316
BBVA Bancomer, S.A.	17,364	
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	40,294	
Total	<u>145,157</u>	<u>160,662</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>77,789</u>	<u>128,865</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 67,368</u>	<u>31,797</u>

Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integran como sigue:

	2014	2013
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 415,329	185,471
Menos porción a largo plazo	<u>94,324</u>	<u>71,612</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 321,005</u>	<u>113,859</u>

Nota 13. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la *NIC 19, "Beneficios a los Empleados"*

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	2014	2014	Total
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (3,383)	(13,961)	(17,344)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (3,383)</u>	<u>(13,961)</u>	<u>(17,344)</u>
Tasas de descuento	6.75%	6.75%	6.75%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Prima de antigüedad	\$ 3,383	2,424
Indemnizaciones para retiro	13,961	13,029
Total pasivo	<u>\$ 17,344</u>	<u>15,453</u>

Nota 14. CERTIFICADOS BURSÁTILES – CORTO PLAZO 2013

i) Emisión Ruba 08

El 23 de abril de 2008, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 300 millones de pesos moneda nacional, para la adquisición de reservas territoriales y refinanciamiento de otros pasivos, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 08". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Acciones y Valores Banamex, y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

ii) El 16 de junio de 2010 se celebró Asamblea de Tenedores en la que se acordó la creación de 2 subseries en donde:

La Subserie 1 por \$ 268.7 millones amplió el compromiso de deuda con costo financiero a Ebitda de 2 a 3 veces, su vencimiento se mantuvo a abril de 2011 se pagó un cupón mensual de TIEE 28 + 2.75%, a la fecha la misma ya fue liquidada.

La Subserie 2 por \$ 31.2 millones se amplió el compromiso de deuda con costo financiero a Ebitda de 2 a 3 veces, el vencimiento pasó de abril de 2011 a abril 2014 y se pagará un cupón mensual de TIEE 28 + 4.9%, a la fecha la misma ya fue liquidada.

Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su

inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

La sociedad no ha contraído compromisos que deban contabilizarse y revelarse conforme lo establecen las NIIF 7 y 9 "Instrumentos Financieros" pues no ha contratado coberturas de riesgos (tipos de cambio, precios de energéticos, tasas de interés, etc.), ni ningún otro instrumento financiero derivado.

Nota 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. 2014	Dic. 2013
Inventarios	\$ 400,993	536,330
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(21,066)	(15,325)
Pagos anticipados	26,966	27,056
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	29,226	21,242
Cargos diferidos		543
Provisiones de pasivo	(58,508)	(34,374)
Depósitos de clientes	(104,157)	(282,406)
Pérdidas fiscales por amortizar	(238,231)	(210,904)
Partidas temporales (netas)	<u>\$ 35,223</u>	<u>42,162</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 10,567</u>	<u>12,649</u>
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2014 y 2013	<u>\$ 2,082</u>	<u>19,075</u>

Como se menciona en la nota 19, las pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, son por importe de \$ 313,070 aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 238,231 por ser la cantidad que se espera amortizar en el futuro sin ninguna dificultad.

Nota 17. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'561,559 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas. A continuación se detallan las series de las acciones ordinarias:

	31 Dic. 2 0 1 4	31 dic. 2 0 1 3
Número de acciones	\$ 20'561,559	20'561,559
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	100	100
Importe del capital social que representan	\$ <u>2'056,156</u>	<u>2'056,156</u>

- b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en este caso se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en los ejercicios 2014 y 2013 no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas.
- d) El interés minoritario mostrado en el estado de situación financiera consolidado por el ejercicio 2013 corresponde a la subsidiaria DGA Desarrollos, S.A. de C.V. y se integra de la siguiente forma:

Capital social	\$ 54,569
Reserva legal	810
Resultado de ejercicios anteriores	(12,774)
Resultado del ejercicio	(10,076)
	\$ <u>32,529</u>

Nota 18. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2014 y 2013 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 313,070 aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 238,831 por ser la cantidad que se espera amortizar en el futuro sin ninguna dificultad.

IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU)

En 2013 la empresa causó este impuesto a la tasa del 17.5% sobre la base de flujo de efectivo de ingresos percibidos menos deducciones autorizadas.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

Nota 19. CAMBIOS FISCALES PARA 2015

Para el ejercicio de 2015 no existen modificaciones a los cambios que se hicieron en materia de impuestos en el ejercicio 2014.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2015, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

6.4 *Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2016.*

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 3 de abril de 2017

A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión llevada a cabo conjuntamente con los auditores externos de la sociedad ha sido efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo cual, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo consolidados, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



6.5 *Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2015.*

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 28 de marzo de 2016

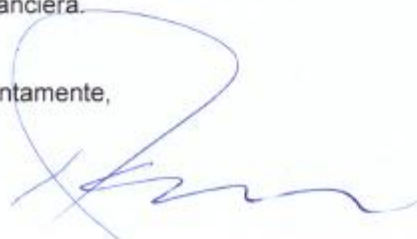
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión llevada a cabo conjuntamente con los auditores externos ha sido efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo cual, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, al 31 de diciembre de 2015, los resultados integrales de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



6.6 *Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2014.*

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 7 de abril de 2015

A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Mi revisión llevada a cabo conjuntamente con los auditores externos ha sido efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo cual, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,

