

## PROSPECTO DEFINITIVO

Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



## PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

### MONTO TOTAL AUTORIZADO CON CARÁCTER REVOLVENTE HASTA \$1,000,000,000.00 (UN MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Los certificados bursátiles (los “Certificados Bursátiles” o los “Certificados”) que se emitan al amparo del programa (el “Programa”) que se describe en este prospecto de colocación (el “Prospecto”) se emitirán por Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (la “Emisora” o “Ruba”, indistintamente). Cada Emisión (según dicho término se define más adelante) de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de colocación, el monto total de Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable y la forma de calcularla (en su caso), la periodicidad de pago de intereses, entre otras características de los Certificados de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores (según dicho término se define más adelante) correspondientes al momento de dicha Emisión y se divulgarán en el Suplemento (según dicho término se define más adelante) respectivo. Los Certificados serán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados hasta por el monto total autorizado del Programa.

<b>Emisora:</b>	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
<b>Clave de Pizarra:</b>	RUBA.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles de largo plazo, estos podrán ser de distintas Emisiones (según dicho término se define más adelante). Las distintas Emisiones de Certificados Bursátiles podrán tener distintas prelación entre ellas, por lo que el pago de una Emisión podrá estar subordinado (total o parcialmente) al pago de otra Emisión de Certificados Bursátiles.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:</b>	Hasta \$1,000,000,000.00 (Un mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Plazo de Vigencia del Programa:</b>	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV, y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo establecido en el Suplemento correspondiente.
<b>Valor nominal de los Certificados:</b>	Será determinado para cada Emisión en el Suplemento correspondiente, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs.
<b>Plazo de las Emisiones:</b>	Será determinado para cada Emisión en el Suplemento correspondiente, en el entendido que dicho plazo no podrá ser menor a 1 (un) año ni mayor a 10 (diez) años, contados a partir de la fecha de emisión respectiva.
<b>Tendencia:</b>	El 28 de julio de 2015 se presentará información financiera interna de la Emisora por el trimestre terminado el 30 de junio de 2015. Asimismo, la tendencia esperada en la situación financiera de la Emisora, con base en lo observado en los ejercicios anteriores, es de un constante crecimiento en unidades escrituradas de 19%, en ingresos de 35% y de 64% en la utilidad neta en comparación con los primeros seis meses de 2014. Por otra parte, se tiene la expectativa de un incremento en el endeudamiento con costo a \$306,000,000.00, lo cual implica un aumento en la razón de deuda financiera con costo a EBITDA de 0.42 veces. Por lo que se refiere a los Gastos de Operación, estos se estiman que crecerán un 29%. En conclusión, se espera una tendencia favorable de resultados en la situación financiera de la Emisora.
<b>Amortización:</b>	Los Certificados serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título (según dicho término se define más adelante) y en el Suplemento correspondientes.
<b>Amortización Anticipada:</b>	La Emisora podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados, según se establezca en el Título, Avisos y Suplemento correspondiente.
<b>Intereses Moratorios:</b>	En caso de incumplimiento en el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados, según sea el caso, se podrán causar intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal no pagado, según se determine en el Suplemento, en los Avisos y en el Título correspondiente.
<b>Tasa de Interés:</b>	Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) en el momento de cada Emisión de Certificados al amparo del Programa y dada a conocer en el Suplemento, en los Avisos y en el Título respectivos.
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	El principal y los intereses de los Certificados se pagarán de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y amortizaciones que se incluyan en el Suplemento y Título correspondientes, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con oficinas ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal, o en la dirección que Ineval dé a conocer en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, contra entrega del Título correspondiente o las constancias que para tales efectos expida Ineval según corresponda.
<b>Fecha de Emisión:</b>	Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es)

	correspondiente(s) y dada a conocer en el Suplemento, en los Avisos y en el Título correspondiente.
<b>Obligados Solidarios y Avalistas:</b>	Las obligaciones de pago de la Emisora conforme a los Certificados podrán contar con el aval de las empresas subsidiarias de la Emisora. De ser el caso, el aval de las subsidiarias se especificará en los Avisos, Título y Suplemento correspondientes.
<b>Garantía:</b>	Las Emisiones que se realicen al amparo del presente Programa podrán ser quirografarias o contar con garantía específica según se señale en el Título y en el Suplemento correspondientes, en donde se hará del conocimiento del gran público inversionista los términos y condiciones de la garantía que en su caso se otorgue.
<b>Calificación:</b>	Los dictámenes sobre la calidad crediticia de cada una de las Emisiones de Certificados al amparo del Programa, serán divulgados en el Suplemento correspondiente.
<b>Certificados Adicionales:</b>	La Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales al amparo de una Emisión que se realice al amparo del Programa. Asimismo, se podrán efectuar emisiones de Certificados cuyos cupones puedan segregarse y negociarse por separado de conformidad con lo que se establezca en el Título y en el Suplemento correspondiente.
<b>Factores de Riesgo:</b>	El gran público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, antes de adquirir los Certificados, incluyendo los riesgos descritos en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL—1.3 Factores de Riesgo” de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el gran público inversionista pudiere llegar a enfrentar.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.
<b>Depositario:</b>	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Obligaciones de Dar, Hacer y de No Hacer:</b>	Los Certificados que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer las cuales se incluirán en el Título respectivo y serán divulgadas en el Suplemento correspondiente.
<b>Destino de los Recursos:</b>	El destino de los recursos para cada Emisión llevada a cabo bajo el Programa, se dará a conocer en el Suplemento y Título correspondiente.
<b>Régimen Fiscal:</b>	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.
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en el entendido que para cualquier Emisión al amparo del Programa se podrá designar a otro Representante Común.
<b>Intermediarios Colocadores Líderes:</b>	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.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES LÍDERES



El Programa de Certificados Bursátiles que se describe en este Prospecto fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados objeto del mismo se encuentran inscritos con el No. 2928-4.15-2015-007 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El Prospecto del Programa podrá ser consultado en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), o en el portal de internet de la Emisora: [www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx) o en el portal de internet de la CNBV en la siguiente dirección [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx). Ninguna de dichas páginas de internet forman parte del presente Prospecto.

México, D.F., a 22 de julio de 2015.

Autorización CNBV para publicación 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015.

# ÍNDICE

## I. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES
- 1.2 RESUMEN EJECUTIVO
  - 1.2.1 La Compañía
  - 1.2.2 Información Financiera Seleccionada
  - 1.2.3 Mezcla de Ventas
- 1.3 FACTORES DE RIESGO
  - 1.3.1 Factores relacionados con la Industria de la Vivienda en México
  - 1.3.2 Factores relacionados con la Emisora
  - 1.3.3 Factores relacionados con México
  - 1.3.4 Factores relacionados con los términos y condiciones de los Certificados
  - 1.3.5 Factores relacionados con la información sobre estimaciones y riesgos asociados
  - 1.3.6 Factores de Riesgo Relacionados con el Sector de Vivienda
- 1.4 OTROS VALORES
- 1.5 DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO
- 1.6 FUENTE DE INFORMACIÓN EXTERNA Y DECLARACIÓN DE EXPERTOS

## II. EL PROGRAMA

- 2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO
  - 2.1.1 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente
  - 2.1.2 Monto de las Emisiones
  - 2.1.3 Plazo de Vigencia del Programa
  - 2.1.4 Plazo de Vigencia de las Emisiones
  - 2.1.5 Emisión de Certificados Adicionales
  - 2.1.6 Fuente de Pago
  - 2.1.7 Tipo de Instrumento
  - 2.1.8 Denominación
  - 2.1.9 Valor Nominal de los Certificados
  - 2.1.10 Tipo de Oferta
  - 2.1.11 Tasa de Interés
  - 2.1.12 Fechas de Pago de Intereses
  - 2.1.13 Intereses Moratorios
  - 2.1.14 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses
  - 2.1.15 Amortización
  - 2.1.16 Amortización Anticipada
  - 2.1.17 Fecha de Emisión
  - 2.1.18 Precio de Colocación
  - 2.1.19 Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores
  - 2.1.20 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado
  - 2.1.21 Garantías
  - 2.1.22 Calificación
  - 2.1.23 Depositario
  - 2.1.24 Posibles Adquirentes
  - 2.1.25 Régimen Fiscal
  - 2.1.26 Representante Común
  - 2.1.27 Intermediarios Colocadores Líderes
  - 2.1.28 Suplementos
  - 2.1.29 Autorización Corporativa
  - 2.1.30 Autorización de la CNBV y Registro en el RNV
  - 2.1.31 Legislación
  - 2.1.32 Consulta del Prospecto
- 2.2 DESTINO DE LOS FONDOS
- 2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN

- 2.4 GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA
- 2.5 ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA
- 2.6 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN
- 2.7 FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES
- 2.8 PARTICIPANTES RELEVANTES

### **III. LA EMISORA**

- 3.1 HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA
- 3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO
  - 3.2.1 Actividad Principal
  - 3.2.2 Canales de Distribución
  - 3.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos
  - 3.2.4 Principales Clientes
  - 3.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria
  - 3.2.6 Recursos Humanos
  - 3.2.7 Desempeño Ambiental
  - 3.2.8 Información del Mercado
  - 3.2.9 Estructura Corporativa
  - 3.2.10 Descripción de los Principales Activos
  - 3.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

### **IV. INFORMACIÓN FINANCIERA**

- 4.1 INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
- 4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN
- 4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES
- 4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA
  - 4.4.1 Trimestre terminado el 31 de marzo de 2015 comparado con el terminado el 31 de marzo de 2014
  - 4.4.2 Ejercicio 2014 comparado con el ejercicio 2013
  - 4.4.3 Ejercicio 2013 comparado con el ejercicio 2012
  - 4.4.4 Ejercicio 2012 comparado con el ejercicio 2011
  - 4.4.5 Políticas de la función de la Tesorería de la Emisora
  - 4.4.6 Control Interno
- 4.5 ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.

### **V. ADMINISTRACIÓN**

- 5.1 AUDITORES EXTERNOS
- 5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS
- 5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS
  - 5.3.1 Administración de la Compañía
  - 5.3.2 Principales Accionistas
- 5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS
  - 5.4.1 Estatutos Sociales
  - 5.4.2 Otros Convenios

### **VI. PERSONAS RESPONSABLES**

### **VII. ANEXOS**

- 7.1 ESTADOS FINANCIEROS
- 7.2 INFORMES DEL COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 2013 Y 2012.
- 7.3 OPINIÓN LEGAL

Los anexos forman parte integral del Prospecto de Colocación.

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y los Intermediarios Colocadores Líderes.**

# I. INFORMACIÓN GENERAL

## 1.1 GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente Prospecto, 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.
“Certificado” o “Certificado Bursátil”	Significan, los Certificados Bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del Programa descrito en este Prospecto.
“Certificados Bursátiles Adicionales”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. EL PROGRAMA – 2.1 Características del Programa y de las Emisiones al amparo del mismo – 2.1.5 Emisión de Certificados Adicionales .”
“Certificados Bursátiles Originales”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “II. EL PROGRAMA – 2.1 Características del Programa y de las Emisiones al amparo del mismo – 2.1.5 Emisión de Certificados Adicionales .”
“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 Emisoras”	Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las 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 2014, 2013 y 2012; así como la revisión limitada de los estados financieros de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2015 comparado con el trimestre terminado el 31 de marzo de 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	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

“Ruba”	
“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.
“Programa”	Significa, el Programa para la(s) emisión(es) de Certificados Bursátiles, con carácter revolvente descrito en el presente Prospecto.
“Prospecto” o “Prospecto de Colocación”	Significa, el presente prospecto de colocación y sus anexos.
“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 Prospecto. Dicho resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión sobre los Certificados. Por lo tanto, el gran público inversionista deberá leer todo el Prospecto, incluyendo la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo”, mismos que deberán ser leídos en forma minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tener conocimiento preciso de los posibles eventos que pudieran tener un efecto adverso sobre los Certificados.*

*Las declaraciones en este Prospecto 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 Prospecto.*

*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 “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 Información del Mercado y 3.2.9 Estructura Corporativa.”

Opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 35 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 150 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$43 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 provocado que Ruba se diversifique hacia otros centros urbanos por lo que a la fecha tiene presencia en 23 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.

Por el volumen de unidades escrituradas e ingresos la Compañía está dentro de las 3 empresas públicas más importantes del país en el sector, del total de créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron en 2014 Ruba se ubicó en 2° y 5° lugar nacional, respectivamente.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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+Ofereente.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8/Creditos+por+Ofereente.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=e41eaafa-5ae1-49e6-abdc-2b0e4ceff8b8) y <https://new.livestream.com/fovissste/capacitacioncredito>, respectivamente.

De acuerdo con información pública, la Compañía se ha colocado dentro de las 5 empresas más importantes y mejor capitalizadas de la industria y es importante destacar el reconocimiento de Fitch Ratings y Standard and Poor's. En 2014, 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 "mxA-" 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 el bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo positivos.

Al cierre de 2014, Ruba contaba con 890 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Por otro lado, desde 2003 a la fecha, Ruba ha sido certificada y reconocida 11 veces por el Great Place to Work® Institute México, como una de las mejores empresas para trabajar en México y Latinoamérica, ocupando en 2015 el lugar 17 en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, en un universo de más de 350 empresas participantes a nivel nacional. Es importante resaltar que Ruba fue la única empresa del sector que logró colocarse dentro de las mejores 100. Asimismo, en mayo de este año fue reconocida nuevamente por dicho Instituto, con el lugar 23 dentro las mejores empresas para trabajar en Latinoamérica.

Desde 2004, la Emisora ha llevado a cabo tres emisiones de certificados bursátiles de largo plazo quirografarias, mismas que fueron colocadas a través de la BMV con fecha de emisión el 1 de octubre de 2004, 2 de febrero de 2006 y 3 de abril de 2008 por un monto de \$300 millones (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) cada una y las cuales han sido completamente pagadas en tiempo y forma.

Ruba se ha consolidado como una de las principales empresas en el país obteniendo diferentes logros:

- a) Cuenta con 35 años de experiencia en el sector.
- b) Ha logrado consolidar un exitoso equipo de colaboradores con una cultura organizacional basada en la vivencia de valores, con una visión de largo plazo y el trabajo en equipo.
- c) Ha desarrollado un modelo de negocios enfocado en la rentabilidad y productividad, ofreciendo productos de calidad a sus clientes, lo cual fue fundamental para transitar exitosamente la crisis financiera de 2008.
- d) Se ha colocado dentro de las 5 empresas más importantes y mejor capitalizadas del sector.
- e) Logró por cuarto año consecutivo una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros.
- f) Cuenta con una buena diversificación geográfica y una mezcla balanceada de ingresos de VIS y VM.
- g) Ha logrado altos estándares de calidad en todos sus productos.
- h) Ha posicionado su marca "Ruba" en las todas las ciudades en las que opera.

### *Mercado*

A principios de la década anterior el reto de la industria de 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 económicas globales 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 que respondan responsablemente al rezago de vivienda de calidad. Véase "III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 Información del Mercado."

### *Productos*

La Compañía se ha caracterizado por ofrecer productos que atiendan las necesidades reales de la demanda, en 2014 el 73% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento de compradores con ingresos menores a 7 SMM (85% del volumen de la demanda potencial) y el 27% restante correspondieron a los segmentos de compradores con ingresos entre 7 y 10 SMM (8% del volumen de la demanda potencial) y superiores a 10 SMM (7% del volumen 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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio*”.

### *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 a seguir en 2015:

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 quinto 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 “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.1 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 “VII. ANEXOS – 7.1 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.

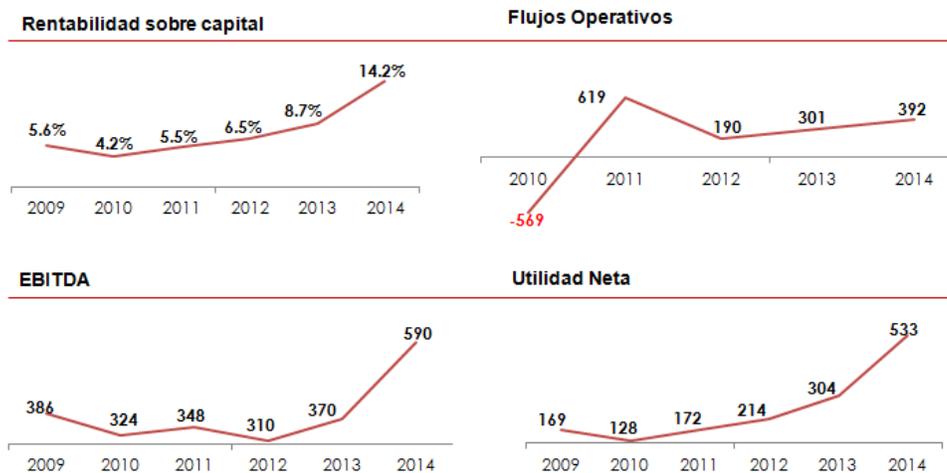
*Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.*

	dic-14		dic-13		dic-12	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	11,776		9,415		9,676	
Ventas netas	4,631	100%	3,503	100%	3,316	100%
Costo de ventas	3,409	74%	2,646	76%	2,543	77%
Utilidad bruta	1,222	26%	858	24%	773	23%
Gastos de operación	658	14%	509	15%	488	15%
Utilidad de operación	564	12%	348	10%	285	9%
RIF	-11	0%	38	1%	40	1%
Otros	0	0%	0	0%	20	1%
Utilidad antes de impuestos	575	12%	310	9%	225	7%
Impuestos	43	1%	16	0%	14	0%
Utilidad neta	533	12%	304	9%	214	6%
<b>EBITDA</b>	<b>590</b>	<b>13%</b>	<b>370</b>	<b>11%</b>	<b>309</b>	<b>9%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Las siguientes gráficas muestran la evolución de la rentabilidad sobre capital, los flujos operativos, el EBITDA y la Utilidad Neta desde el 2009 hasta el cierre del 2014:



Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias, por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

	mar-15		mar-14	
	MXN\$MM	% /Ventas	MXN\$MM	% /Ventas
Ventas en unidades	2,958		2,247	
Ventas netas	1,211	100%	864	100%
Costo de ventas	884	73%	639	74%
Utilidad bruta	327	27%	225	26%
Gastos de operación	166	14%	131	15%
Utilidad de operación	161	13%	94	11%
RIF	2	0%	1	0%
Otros	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	163	13%	95	11%
Impuestos	12	1%	9	1%
Utilidad neta	151	12%	86	10%
<b>EBITDA</b>	<b>168</b>	<b>14%</b>	<b>100</b>	<b>12%</b>
<b>EBITDA UI2M</b>	<b>659</b>	<b>13%</b>	<b>404</b>	<b>11%</b>

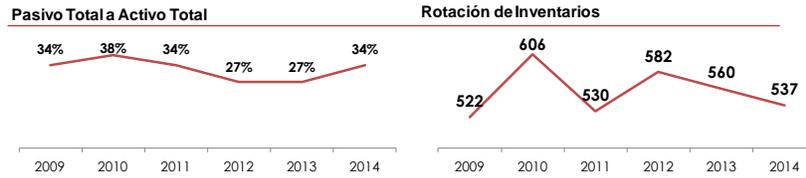
Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.  
La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

	dic-14		dic-13		dic-12	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	746	12%	468	9%	135	3%
Clientes	312	5%	305	6%	333	7%
Inventarios	5,078	80%	4,118	80%	4,087	85%
Activo circulante	6,236	98%	4,977	97%	4,657	97%
Activo fijo	97	2%	94	2%	80	2%
<b>Total de activo</b>	<b>6,362</b>	<b>100%</b>	<b>5,144</b>	<b>100%</b>	<b>4,799</b>	<b>100%</b>
Prestamos bancarios CP	67	1%	32	1%	93	2%
Deuda bursátil CP	0	0%	31	1%	0	0%
Proveedores	1,708	27%	1,001	19%	1,068	22%
Pasivo circulante	1,945	31%	1,168	23%	1,238	26%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%	31	1%
Prestamos bancarios LP	78	1%	129	3%	5	0%
ISR diferido	11	0%	13	0%	32	1%
Pasivo de largo plazo	200	3%	229	4%	86	2%
Pasivo total	2,145	34%	1,396	27%	1,324	28%
Capital social	2,141	34%	2,141	42%	2,141	45%
Utilidades acumuladas	1,543	24%	1,269	25%	1,076	22%
Utilidad neta del ejercicio	533	8%	304	6%	214	4%
Total capital contable	4,217	66%	3,747	73%	3,475	72%
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>6,362</b>	<b>100%</b>	<b>5,144</b>	<b>100%</b>	<b>4,799</b>	<b>100%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.  
La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Las siguientes gráficas muestran la evolución de la razón de Pasivo Total entre Total de Activo y la Rotación de Inventarios desde el 2009 hasta el cierre del 2014:



Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

	mar-15		mar-14	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	464	7%	497	9%
Clientes	324	5%	306	6%
Inventarios	5,227	84%	4,370	80%
Activo circulante	6,125	98%	5,268	97%
Activo fijo	98	2%	97	2%
<b>Total de activo</b>	<b>6,253</b>	<b>100%</b>	<b>5,433</b>	<b>100%</b>
Prestamos bancarios CP	63	1%	41	1%
Deuda bursátil CP	0	0%	31	1%
Proveedores	1,469	23%	1,209	22%
Pasivo circulante	1,701	27%	1,388	26%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%
Prestamos bancarios LP	65	1%	93	2%
ISR diferido	23	0%	21	0%
Pasivo de largo plazo	184	3%	212	4%
Pasivo total	1,884	30%	1,600	29%
Capital social	2,141	34%	2,141	39%
Utilidades acumuladas	2,076	33%	1,606	30%
Utilidad neta del ejercicio	151	2%	86	2%
Total capital contable	4,368	70%	3,834	71%
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>6,253</b>	<b>100%</b>	<b>5,433</b>	<b>87%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.  
La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Las siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al cierre del primer trimestre del 2015:

Inventarios al 1Q2015	\$	%
Producción	1,868	36%
Reserva nuevos proyectos	3,279	63%
Otros	81	2%
<b>Total</b>	<b>5,227</b>	<b>100%</b>

Las siguientes tablas muestran el desglose de las Reserva de nuevos proyectos por número de lotes al cierre del primer trimestre 2015.

Reserva Nuevos Proyectos al IQ2015	Lotes Habitacionales	%
Propia	70,664	82%
Alianzas	15,975	18%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

Reserva Nuevos Proyectos al IQ2015	Lotes Habitacionales	%
VIS	62,461	72%
VM y R	24,178	28%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

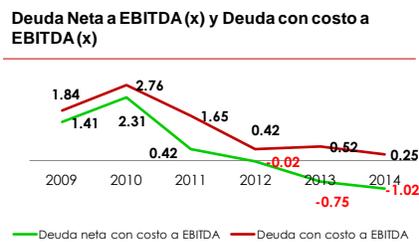
Reserva Nuevos Proyectos al IQ2015	Lotes Habitacionales	%
Urbana	55,573	64%
R 2,3,4	23,736	27%
R1	7,330	8%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

Apalancamiento	dic-14	dic-13	dic-12
Prestamos bancarios	145	161	98
Deuda bursátil	0	31	31
Total deuda con costo	145	192	129
EBITDA	590	370	309
Deuda con costo a EBITDA	0.25	0.52	0.42
Deuda con costo CP	\$ 67	\$ 63	\$ 93
Deuda con costo LP	\$ 78	\$ 129	\$ 36
Deuda con costo CP	46%	33%	72%
Deuda con costo LP	54%	67%	28%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

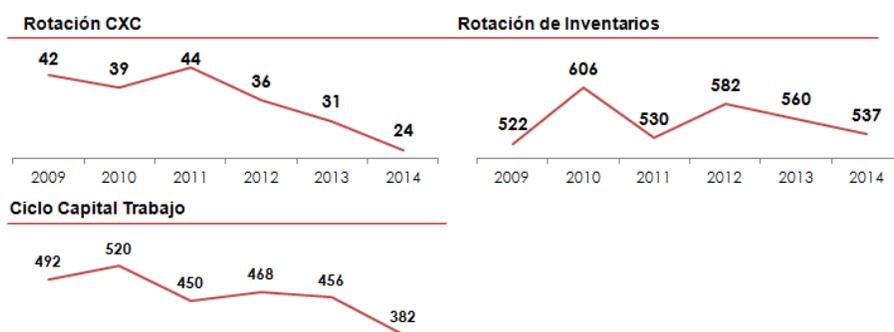
La siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2009 al cierre del 2014:



<b>Ciclo Capital Trabajo</b>	<b>dic-14</b>	<b>dic-13</b>	<b>dic-12</b>
Rotación cartera	24	31	36
Rotación inventarios	536	560	579
Rotación proveedores	180	136	151
CCT (días)	380	455	464
Ventas netas a activo total	0.73	0.68	0.69
Ebitda a gasto financiero	31.89	29.93	14.02
Inventario a deuda con costo	34.97	21.47	41.72
Activo circ. a pasivo circ.	3.21	4.26	3.76
Pasivo total a activo total	0.34	0.27	0.28

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes tablas muestran la evolución de algunos indicadores relevantes desde 2009 a cierre del 2014:



Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

<b>Apalancamiento</b>	<b>mar-15</b>	<b>mar-14</b>
Prestamos bancarios	128	134
Deuda bursátil	0	31
Total deuda con costo	128	165
EBITDA	659	404
Deuda con costo a EBITDA	0.19	0.41
Deuda con costo CP	\$ 63	\$ 72
Deuda con costo LP	\$ 65	\$ 93
Deuda con costo CP	49%	44%
Deuda con costo LP	51%	56%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

<b>Ciclo Capital Trabajo</b>	<b>mar-15</b>	<b>mar-14</b>
Rotación cartera	23	30
Rotación inventarios	515	572
Rotación proveedores	145	158
CCT (días)	394	444
Ventas netas a activo total	0.19	0.16
Ebitda a gasto financiero	41.94	23.11
Inventario a deuda con costo	40.86	26.50
Activo circ. a pasivo circ.	3.60	3.80
Pasivo total a activo total	0.30	0.29

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

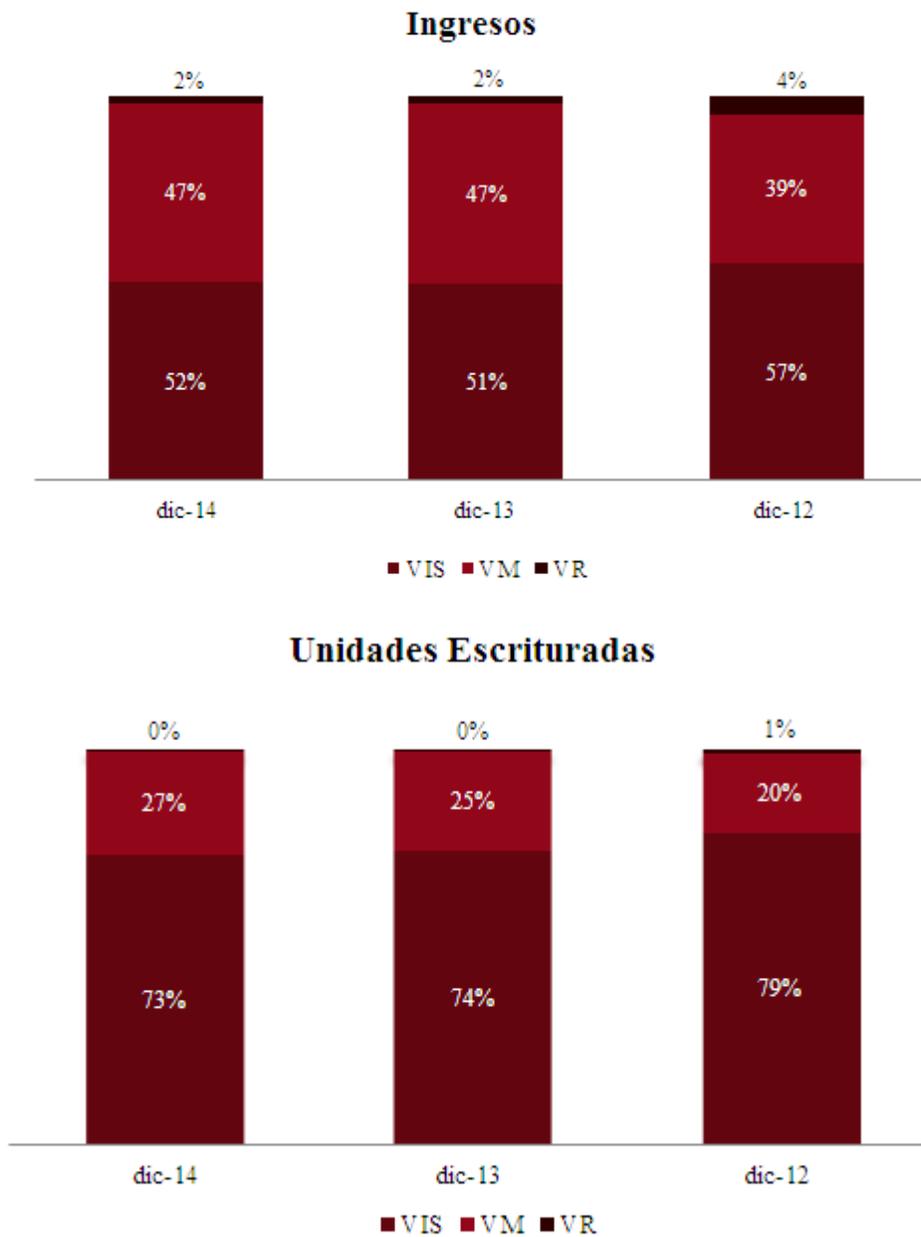
*Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.*

<b>Desarrollos</b>	<b>Al 31 marzo 2015</b>			
	<b>Activo Total</b>	<b>Capital Contable</b>	<b>Ventas</b>	<b>Utilidad Operación</b>
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	5,761	3,122	874	144
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	1,860	1,502	210	32
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	507	436	-	2
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	647	563	94	2
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	18	7	12	12
Rubadminper, S.A. de C.V.	8	3	12	5
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	169	72	23	3
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	665	650	-	-
<b>Total</b>	<b>9,635</b>	<b>6,334</b>	<b>1,225</b>	<b>162</b>

Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado de la vivienda.

### 1.2.3 Mezcla de ventas



	mar-15	mar-14		mar-15	mar-14
	Unidades	Unidades		MXN\$MM	MXN\$MM
Interés Social	2,176	1,636	Interés Social	631	438
Media	735	611	Media	502	424
Residencial	47	0	Residencial	76	0
<b>TOTAL</b>	<b>2,958</b>	<b>2,247</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,209</b>	<b>861</b>

Para más información sobre la presente sección, véase “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.9 Estructura Corporativa” del presente Prospecto.

### **1.3 FACTORES DE RIESGO**

*Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los potenciales tenedores deben analizar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, 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 “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 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 y de financiamiento del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estos proveedores de financiamientos 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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.1 Actividad Principal.*”

#### *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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio*”.

#### *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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio*”.

#### *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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio*”.

#### *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 “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.5 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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria y 3.2.7 Desempeño Ambiental.*”

#### *1.3.1.8 Acontecimientos internacionales*

Las condiciones económicas en México han llegado a correlacionarse cada vez más con las de los Estados Unidos, en la actualidad la situación es favorable, la economía de este país se encuentra en crecimiento, lo cual ha impulsado fuertemente a la industria manufacturera de exportación y se han generado una cantidad importante de empleos, lo que ha reactivado la demanda potencial de vivienda.

Existe la posibilidad de que efectos adversos en la economía 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 organismos públicos como el INFONAVIT, el FOVISSSTE, la CONAVI, etc. Por otro lado, el mercado de VM y VR es más sensible a las variaciones macroeconómicas, especialmente a cambios en las tasas de interés y el empleo. El incremento del financiamiento hipotecario en este segmento depende, en gran medida, de la banca comercial. Aunque el volumen de las ventas de la Compañía está concentrado en el segmento de VIS, de existir un cambio adverso en las condiciones macroeconómicas, 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, derivada de su alto posicionamiento en el segmento de VIS. Aunque esta concentración presenta una tendencia a la baja, del 100% en 1999 al 77% al cierre de 2014 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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 Información del Mercado.*”

#### *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, León, 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 han empezado a reactivarse 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 venido creciendo 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, sin embargo, si el crecimiento en los volúmenes de venta de VM es asimétrico 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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 Información del Mercado.*”

#### *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. Es posible que la Compañía no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá en cada uno de esos proyectos. A pesar de que Ruba posee políticas y una cuidadosa planeación, la Compañía podría 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. La Compañía estima que en el futuro los resultados dependerán en gran medida de los esfuerzos de estos ejecutivos, 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. Véase “*V. ADMINISTRACIÓN – 5.3 Administradores y Accionistas – 5.3.1 Administración de la Compañía.*”

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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos.*”

#### *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. Véase “*III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria.*”

#### *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*

Las condiciones económicas en México han llegado a correlacionarse cada vez más con las de los Estados Unidos, en la actualidad la situación es favorable, la economía de este país se encuentra en crecimiento, lo cual ha impulsado fuertemente a la industria manufacturera de exportación y se han generado una cantidad importante de empleos, lo que ha reactivado la demanda potencial de vivienda.

Adicionalmente, la salud financiera de EUA ha permitido que México mantenga el crecimiento en un entorno económico global desafiante, no obstante, si la economía de los Estados Unidos pasara a un escenario desfavorable generaría 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, un menor crecimiento de éstas 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 masa, 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 Prospecto, 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 Prospecto, 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 Prospecto. 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 Prospecto.

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 Prospecto, 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.

### **1.3.6 Factores de Riesgo Relacionados con el Sector de Vivienda**

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 anunció las nuevas reglas para el otorgamiento de subsidios a partir de 2014.

Ante un escenario de menores ingresos fiscales derivado de la caída de los precios del petróleo, para el presupuesto de egresos de la federación de 2015 el gobierno federal ajustó a la baja la partida de subsidios de vivienda, entre otras. No obstante lo anterior, en enero de 2015, el actual Presidente anunció siete acciones en favor de la economía familiar, en donde incluyó acelerar la construcción de vivienda, lanzando un Paquete de Medidas Fiscales y de Financiamiento para impulsar el desarrollo del sector y el crecimiento de la economía en su conjunto.

De conformidad con lo anterior, el actual Gobierno Federal ha implementado una serie de políticas que han impulsado la industria de la vivienda en México, entre otros objetivos, para reactivar la demanda interna, el empleo y el crecimiento económico del país, sin embargo, futuros cambios o ajustes en los programas y presupuestos, y en las políticas tributarias relacionadas con la vivienda podrían afectar de manera negativa la operación de la Emisora y a los posibles clientes de ésta.

#### **1.4 OTROS VALORES**

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

## **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](mailto: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](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

## **1.6 FUENTE DE INFORMACIÓN EXTERNA Y DECLARACIÓN DE EXPERTOS**

El presente Prospecto incluye ciertas declaraciones acerca del futuro. Estas declaraciones aparecen en diferentes partes del Prospecto y se refieren a la intención, la opinión o las expectativas actuales con respecto a los planes futuros y a las tendencias económicas y de mercado. Estas declaraciones no deben ser interpretadas como una garantía de rendimiento futuro e implican riesgos e incertidumbre, y los resultados reales pueden diferir de aquellos expresados en éstas, como consecuencia de distintos factores. La información contenida en este Prospecto, incluyendo, entre otras, la sección “Factores de Riesgo”, identifica algunas circunstancias importantes que podrían causar tales diferencias. Se advierte a los inversionistas que tomen estas declaraciones de expectativas con las reservas del caso, ya que sólo se fundamentan en lo ocurrido hasta la fecha de este Prospecto.

La Emisora no está obligada a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión, para reflejar eventos inesperados. No obstante lo anterior, la Emisora está obligada a presentar reportes periódicos y a divulgar eventos relevantes de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

## **II. EL PROGRAMA**

### **2.1 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA Y DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL MISMO**

El Programa con carácter revolvente al que se refiere el presente Prospecto permitirá la existencia de varias Emisiones de Certificados, conforme a las características de colocación independientes. Cada Emisión que se realice al amparo del Programa contemplará la emisión de Certificados en una o más Emisiones, cada una con características propias, mismas que serán acordadas por la Emisora con el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) y se darán a conocer en el Suplemento, en los Avisos y en el Título correspondiente.

#### **2.1.1 Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente**

Hasta \$1,000,000,000.00 (Un mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación, no exceda el monto total autorizado del Programa.

#### **2.1.2 Monto de las Emisiones**

Será determinado para cada Emisión, por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s), en el entendido que la suma de los Certificados en circulación, no exceda el monto total autorizado del Programa.

#### **2.1.3 Plazo de Vigencia del Programa**

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV, y cada Emisión tendrá su propia fecha de vencimiento de acuerdo a las características y plazo conforme a los cuales se emita.

#### **2.1.4 Plazo de Vigencia de las Emisiones**

Será determinado para cada Emisión, por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el entendido que dicho plazo no podrá ser menor a 1(un) año ni mayor a 10 (años) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente.

#### **2.1.5 Emisión de Certificados Adicionales**

Sujetándose a las disposiciones que en su caso le sean aplicables, la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales al amparo de una Emisión que se realice al amparo del Programa (los “Certificados Bursátiles Adicionales”). Los Certificados Bursátiles Adicionales gozarán de exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo por la fecha de emisión, plazo, precio de colocación y monto), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y clave de pizarra, a los previstos para los Certificados Bursátiles de la Emisión respectiva (los “Certificados Bursátiles Originales”) y formarán parte de dicha Emisión. En ningún caso la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento del monto en circulación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá de la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales que se encuentren en circulación, de la cual formarán parte dichos Certificados Bursátiles Adicionales, y se sujetará a lo siguiente:

(i) La Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas en el Suplemento correspondiente para los Certificados Bursátiles Originales no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación al amparo de la Emisión de que se trate o por cualquier otra causa.

(ii) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, hacer y no hacer conforme al Título correspondiente.

(iii) El monto máximo de los Certificados Bursátiles Adicionales que podrá emitirse o colocarse al amparo de la Emisión de que se trate, sumado al monto agregado de las Emisiones que se encuentren en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

(iv) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora canjeará el Título depositado en Indeval por uno nuevo en el que se hará constar, entre otras, las modificaciones necesarias reflejando la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, mismo que indicará monto, número de certificados, fecha de emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales.

(v) En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los períodos de intereses previstos en los Certificados Bursátiles Originales, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses que correspondan a dicho periodo; en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo.

(vi) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal o valor nominal ajustado, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de colocación o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una Fecha de Pago de intereses y/o principal..

(vii) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

Asimismo, se podrán efectuar emisiones de Certificados cuyos cupones puedan segregarse y negociarse por separado, de conformidad con lo que se establezca en el Título, Avisos y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### **2.1.6 Fuente de Pago**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en el Suplemento y Título correspondientes.

#### **2.1.7 Tipo de Instrumento**

Certificados Bursátiles con distintas características que se detallará en el Suplemento, en los Avisos y Título correspondientes.

#### **2.1.8 Denominación**

Los Certificados emitidos al amparo del Programa podrán denominarse en Pesos o UDIs.

### **2.1.9 Valor Nominal de los Certificados**

El valor nominal de los Certificados podrá ser de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs, múltiplos de dichas cantidades, conforme se determine en el Suplemento, Título y en los Avisos correspondientes a cada Emisión.

### **2.1.10 Tipo de Oferta**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en el Suplemento, Títulos y en los Avisos correspondientes.

### **2.1.11 Tasa de Interés**

Los Certificados devengarán intereses a partir de la fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados será determinada en cada Emisión por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) en el momento de cada Emisión de Certificados al amparo del Programa, misma que podrá ser fija o variable. Dicha tasa se dará a conocer en el Suplemento, Avisos y Título correspondientes a cada Emisión. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, misma que de ser el caso, se indicará en el Suplemento, Avisos y Título correspondientes.

### **2.1.12 Fechas de Pago de Intereses**

Los intereses devengados por los Certificados serán pagados en la periodicidad que se indique para cada Emisión en el Suplemento y en el Título correspondiente.

### **2.1.13 Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados, según sea el caso, se podrán causar intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal no pagado, según se determine en el Suplemento, Avisos y en el Título correspondiente.

### **2.1.14 Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El principal y los intereses de los Certificados se pagarán de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y amortizaciones que se incluyan en el Título, Avisos y Suplemento correspondientes, mediante transferencia electrónica, en las oficinas del S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal.

### **2.1.15 Amortización**

Los Certificados serán amortizados de conformidad con lo previsto en el Título, Avisos y Suplemento correspondientes, en el entendido que se efectuará dicha amortización contra la entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo, según se establezca en los documentos correspondientes.

### **2.1.16 Amortización Anticipada**

La Emisora podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados, según se establezca en el Título, Avisos y Suplemento correspondiente.

### **2.1.17 Fecha de Emisión**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en el Suplemento, Título y en los Avisos correspondientes.

### **2.1.18 Precio de Colocación**

El (los) Intermediario(s) Colocador(es) encargado(s) de llevar a cabo la colocación de los Certificados materia de la Emisión de que se trate, podrán llevarla a cabo: (i) a la par (a su valor nominal); (ii) arriba de par (con un premio respecto de su valor nominal); o (iii) bajo par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con la Emisora en la fecha de colocación de cada una de dichas Emisiones bajo el Programa.

### **2.1.19 Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores**

Los Certificados que se emitan al amparo del presente Programa, estarán inscritos en el RNV y cotizarán en la BMV. La clave de pizarra de las Emisiones se indicará en el Título, Avisos y Suplemento correspondientes.

### **2.1.20 Obligaciones de Hacer, No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado**

Serán determinados para cada Emisión en el Título y Suplemento correspondiente.

### **2.1.21 Garantías**

Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser quirografarias o contar con garantía específica según se señale en los Avisos, en el Título y en el Suplemento correspondiente.

#### *2.1.21.1 Obligados Solidarios y Avalistas.*

Las obligaciones de pago de la Emisora conforme a los Certificados podrán contar con el aval de empresas subsidiarias de la Emisora. De ser el caso, el aval de las Subsidiarias se especificará en los Avisos, Título y Suplemento correspondientes.

### **2.1.22 Calificación**

Cada Emisión será calificada por al menos dos Agencias Calificadoras debidamente autorizadas. Los dictámenes sobre la calidad crediticia de cada una de las Emisiones de Certificados al amparo del Programa, serán divulgados en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes.

### **2.1.23 Depositario**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

### **2.1.24 Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento correspondiente, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo.

### **2.1.25 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.

### **2.1.26 Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

### **2.1.27 Intermediarios Colocadores Líderes**

Significa 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 y/o quien se señale en el Suplemento, Título y Avisos correspondientes respecto a la Emisión de que se trate.

El (los) Intermediario(s) Colocador(es) designado(s) para cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa ofrecerá(n) los Certificados emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o de mejor esfuerzo, según se señale en el Suplemento correspondiente.

### **2.1.28 Suplementos**

El monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad del pago de intereses, y la garantía (en su caso) entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el(los) intermediario(s) colocador(es) respectivo(s) y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

### **2.1.29 Autorización Corporativa**

El presente Programa de Certificados, así como las Emisiones y oferta pública de Certificados Bursátiles que se lleguen a realizar al amparo del mismo, fue autorizado por el consejo de administración de la Emisora, mediante sesión del consejo de administración celebrada el día 29 de enero de 2015.

### **2.1.30 Autorización de la CNBV y Registro en el RNV**

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.

*La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.*

### **2.1.31 Legislación**

Los Certificados emitidos al amparo del Programa, serán regidos e interpretados de conformidad a la legislación mexicana vigente.

### **2.1.32 Consulta del Prospecto**

El presente Prospecto podrá consultarse en las páginas de internet de la BMV, CNBV y de la Emisora en las siguientes direcciones: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.gruporuba.com.mx](http://www.gruporuba.com.mx), en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del Prospecto.

## **2.2 DESTINO DE LOS FONDOS**

El producto neto de la colocación de cada Emisión de Certificados (monto total de la Emisión, menos los gastos de colocación, derechos, honorarios y comisiones que correspondan), será aplicado conforme a lo que se establezca en el Suplemento, Avisos y Título correspondientes a cada Emisión.

### **2.3 PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

El Programa contempla la participación de 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, como Intermediarios Colocadores Líderes para que ofrezcan los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa bajo la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contempla en el contrato de colocación y Suplemento respectivo. En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sindicación o contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Los Certificados Bursátiles se podrán colocar mediante oferta pública utilizando el mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional o a través del proceso de subasta, según se determine en el Suplemento correspondiente.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles el Emisor podrá, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

El Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que alguno de los principales socios accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Emisor, pretendan adquirir parte de los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa. Los Intermediarios Colocadores no pretenden colocar parcial o totalmente Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa entre Partes Relacionadas.

Para cada Emisión, los términos y la forma de colocar los certificados respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo. El plan de distribución para cada Emisión se describirá con mayor detalle en el Suplemento correspondiente.

El Intermediario Colocador podrá ser cualquier casa de bolsa autorizada para operar en México, que el Emisor designe para las diversas emisiones al amparo del Programa, con el fin de ofrecer los Certificados Bursátiles entre el gran público inversionista.

## 2.4 GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos relacionados con la estructuración del Programa, representarán aproximadamente \$607,862.40. Dichos gastos se detallan a continuación:

<b>Gasto</b>	<b>Monto s/IVA</b>	<b>IVA</b>	<b>Monto Total</b>
Derechos por estudio y trámite de la CNBV*	\$19,797.00	-	\$19,797.00
Derechos por estudio y trámite de la BMV	\$16,952.93	\$2,712.47	\$19,665.40
Honorarios por servicios legales de Ruba	\$400,000.00	\$64,000.00	\$464,000.00
Honorarios del Representante Común por aceptación del cargo	\$90,000.00	\$14,400.00	\$104,400.00
<b>Total</b>	<b>\$526,749.93</b>	<b>\$81,112.47</b>	<b>\$607,862.40</b>

---

\*Este gasto no genera IVA.

Los gastos que se incurran en relación con cada una de la Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa, serán desglosados y revelados en el Suplemento correspondiente a cada una de dichas Emisiones.

## **2.5 ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**

La estructura de pasivos y capital de la Emisora y el efecto que tenga cada Emisión al amparo del presente Programa sobre la misma, será descrita en el Suplemento correspondiente.

## 2.6 FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Se designa como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos del artículo 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien acepta la designación y se obliga a su fiel desempeño.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo sin limitar los artículos del 215 al 218 y demás aplicables, así como en el o los Títulos que documenten los Certificados. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título y Suplemento correspondiente a cada Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados a menos que se indique otra cosa en el Título. El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes facultades y obligaciones:

- (i) autorizar con su firma el Título correspondiente a cada Emisión y cualquier otro documento de la operación que sea necesario suscribir, haciendo constar la aceptación de sus obligaciones y facultades en términos de las disposiciones legales aplicables;
- (ii) derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión autorizado por la CNBV, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y de no hacer conforme al Título;
- (iii) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, por el pago del principal, intereses u otras cantidades, incluyendo sin limitar la facultad de eximir y/o dispensar a la Emisora del cumplimiento de alguna de las obligaciones de dar, hacer u obligaciones de no hacer, previo acuerdo de la asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Título y la facultad de contratar un auditor cuando a su juicio se requiera;
- (iv) solicitar a la Emisora cualquier información necesaria para cumplir con las obligaciones derivadas de su cargo, a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (v) convocar y presidir la asamblea de Tenedores, designar a la persona que deba actuar como secretario en las mismas y ejecutar sus decisiones;
- (vi) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora;
- (vii) calcular y publicar los avisos de pago de intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados y notificar a la Emisora e informar a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y, por escrito, o por los medios que ésta determine, al Indeval;
- (viii) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al gran público inversionista cualquier información que haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como información confidencial; y
- (ix) en general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, a la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomado posesión del mismo..

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.

Cualquier institución que se desempeñe como representante común conforme al Título podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El representante común en funciones deberá entregar notificación por escrito a la Emisora de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado su designación, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la notificación de renuncia.

Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada en el presente Suplemento y Título correspondiente, al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

## **2.7 FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES**

(a) Las asambleas generales de los Tenedores de los Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos y sus decisiones serán tomadas en términos de la legislación aplicable y del Título correspondiente, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del Suplemento y Título correspondiente, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la asamblea de Tenedores correspondiente.

(b) Las asambleas de Tenedores se regirán, conforme al artículo 68 de la LMV, por las disposiciones aplicables en la LGOTC, y en lo previsto por ésta, se regirán por la LGSM y cualquier otra aplicable de manera supletoria, así como por lo estipulado en el Título correspondiente.

(c) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de éste último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva.

(d) Los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen por lo menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la asamblea deban tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, un juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea de Tenedores correspondiente.

(e) La convocatoria para las asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba reunirse, en el entendido que para dicho cálculo, no deberá contemplarse ni la fecha de publicación de la convocatoria ni la fecha de celebración de la asamblea correspondiente. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.

(f) Para que una asamblea general de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión correspondiente y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

Si la asamblea general de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso (g) siguiente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(g) En los siguientes casos, se requerirá que estén presentes en la asamblea general de Tenedores en virtud de primera convocatoria, cuando menos, aquellos Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión

respectiva, y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen la mitad más uno de los Certificados Bursátiles con derecho a voto presentes en dicha asamblea:

- (1) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casa de bolsa;
- (2) Cuando se trate de consentir que la Emisora o sus Subsidiarias dejaren de cumplir con las obligaciones contenidas en el Suplemento y Título que documente cada Emisión, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora o sus Subsidiarias en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Título correspondiente;
- (3) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) corregir o adicionar cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto de los mismos, y/o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. En dichos supuestos, la Emisora deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título correspondiente ante el Indeval, debiendo informar al Indeval por escrito, o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título. Los Tenedores, por la mera adquisición de uno o más Certificados Bursátiles aceptan y facultan al Representante Común a llevar a cabo, sin la celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral..

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados anteriormente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes.

(h) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado que al efecto expida el custodio correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea de Tenedores por apoderado, acreditado con simple carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(i) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier Parte Relacionada con éstas hayan adquirido, directa o indirectamente, en el mercado, incluyendo sin limitar a sus Subsidiarias. Dichos Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las asambleas de Tenedores.

(j) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los

Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(k) Para efectos de calcular el *quorum* de asistencia a las asambleas de Tenedores de la Emisión que corresponda, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación de la Emisión respectiva. La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación (salvo aquellos referidos en el inciso (i) inmediato anterior).

(l) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

(m) Una vez que se declare instalada la asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán evitar su celebración retirándose de la misma. Se considerará que los Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos que autorice el Título o la legislación aplicable, se han abstenido de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(n) Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares del 10% o más del monto en circulación de los Certificados Bursátiles que sean emitidos, tendrán derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores, así como a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Nada de lo contenido en el presente prospecto limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el Artículo 223 de la LGTOC.

## 2.8 PARTICIPANTES RELEVANTES

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el Programa de los Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Prospecto:

Nombre	Papel desempeñado en el Programa	Personas Involucradas
 Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	Emisora	Jesús M. Sandoval Armenta Ramón Vidal López Rodrigo A. Tena Cruz Jazmin L. Ramírez Sepúlveda Reyna Ivonne Aviña Rivera
 Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador Líder	Angel Espinosa García Martha Alicia Marrón Sandoval
 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador Líder	Nathan Moussan Farca Carlos Eduardo Chiquini Carballeda Carlos Leonardo Valdovinos Canales
 Gossler, S.C.	Auditor Externo de la Emisora	Manuel Esparza Zuberza
 SANTAMARINA Y STETA Santamarina y Steta, S.C.	Asesores Legales Externos de la Emisora	Alfonso Castro Díaz Ana Paula Buchanan García
 Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común	Héctor Eduardo Vázquez Abén

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas es 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](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx).

### III. LA EMISORA

#### 3.1 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. Véase “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.8 Información del Mercado y 3.2.9 Estructura Corporativa.”

Cuenta con más de 35 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 150 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$43 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 Ruba se diversifique hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 15 plazas del país: Ciudad Juárez, Chihuahua, Saltillo, Torreón, Monterrey, Hermosillo, Mexicali, Guadalajara, Tijuana, Querétaro, Veracruz, León, Puebla, Estado de México y Cancún

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 2° y 5° lugar nacional del total de los créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron a nivel nacional en 2014, respectivamente.<sup>2</sup>

Con presencia en 23 municipios y 12 estados del país, los esfuerzos de Ruba para fortalecer su diversificación regional le aportan una perspectiva positiva de crecimiento en el mediano y largo plazo siendo Querétaro, Veracruz, León y Puebla las plazas más nuevas y el Estado de México y Cancún las de más recientes apertura.

Al cierre de 2014, Ruba contaba con 890 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Por otro lado, desde 2003 a la fecha, Ruba ha sido certificada y reconocida 11 veces por el Great Place to Work® Institute México, como una de las mejores empresas para trabajar en México y Latinoamérica, ocupando en 2015 el lugar 17 en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, en un universo de más de 350 empresas participantes a nivel nacional. Es importante resaltar que Ruba fue la única empresa del sector que logró colocarse dentro de las mejores 100. Asimismo, en mayo de este año fue reconocida nuevamente por dicho Instituto, con el lugar 23 dentro las mejores empresas para trabajar en Latinoamérica.

Desde el 2004 la Emisora ha llevado a cabo tres emisiones de certificados bursátiles de largo plazo quirografarias, mismas que fueron colocadas a través de la BMV con fecha de emisión del 1 de octubre de 2004, 2 de febrero de 2006 y 3 de abril de 2008 por \$300 millones (Trescientos millones de pesos 00/100 M.N.) cada una y las cuales han sido completamente pagadas en tiempo y forma.

---

<sup>2</sup> 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](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/fovissste/capacitacioncredito>, respectivamente.

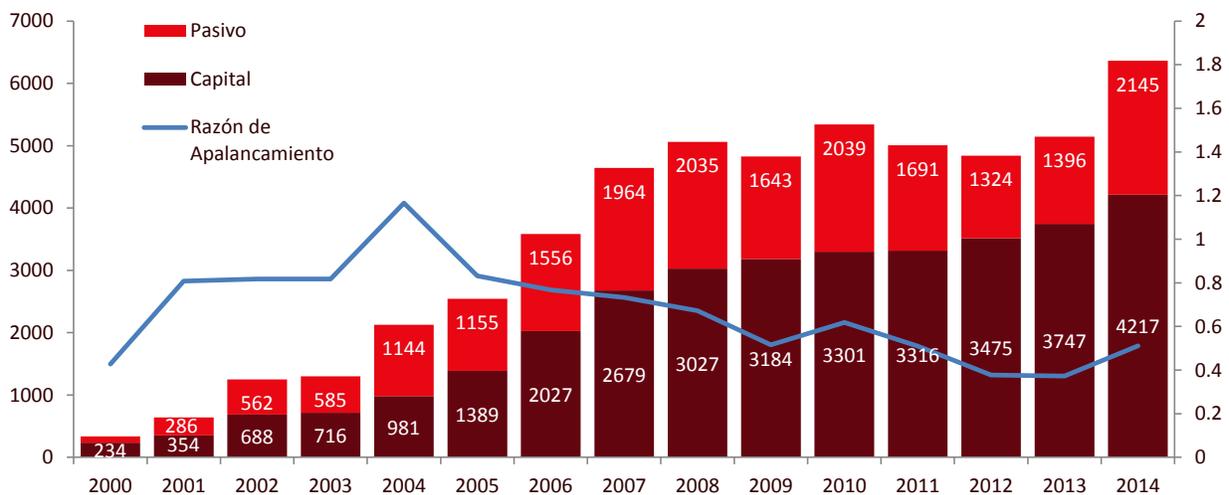
## 3.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

### 3.2.1 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.

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



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 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 por 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.

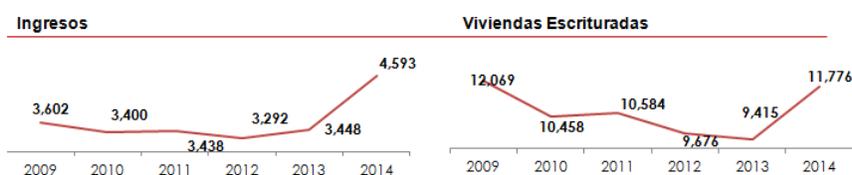
En el mercado existe amplia disponibilidad de materias primas para el giro de la Compañía, y en consecuencia, la misma no depende de un proveedor en particular para su adquisición.

### 3.2.2 Canales de Distribución

La Compañía se ha caracterizado por ofrecer productos que atiendan las necesidades reales de la demanda, en 2014 el 73% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento de compradores con ingresos menores a 7 SMM (85% del volumen de la demanda potencial), y el 27% restante correspondieron a los segmentos de compradores con ingresos entre 7 y 10 SMM (8% del volumen de la demanda potencial) y superiores a 10 SMM (7% del volumen 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.

	dic-14	dic-13	dic-12		dic-14	dic-13	dic-12
	MXN\$MM	MXN\$MM	MXN\$MM		Unidades	Unidades	Unidades
Interés Social	2,379	1,764	1,863	Interés Social	8,614	6,994	7,628
Media	2,139	1,621	1,282	Media	3,121	2,388	1,963
Residencial	75	62	148	Residencial	41	33	85
<b>TOTAL</b>	<b>4,593</b>	<b>3,448</b>	<b>3,292</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,776</b>	<b>9,415</b>	<b>9,676</b>

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 2014:



Las siguientes tablas muestran las viviendas escrituradas y los ingresos por segmento de vivienda al 31 de marzo de 2015 y 31 de marzo de 2014.

	mar-15	mar-14		mar-15	mar-14
	Unidades	Unidades		MXN\$MM	MXN\$MM
Interés Social	2,176	1,636	Interés Social	631	438
Media	735	611	Media	502	424
Residencial	47	0	Residencial	76	0
<b>TOTAL</b>	<b>2,958</b>	<b>2,247</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1,209</b>	<b>861</b>

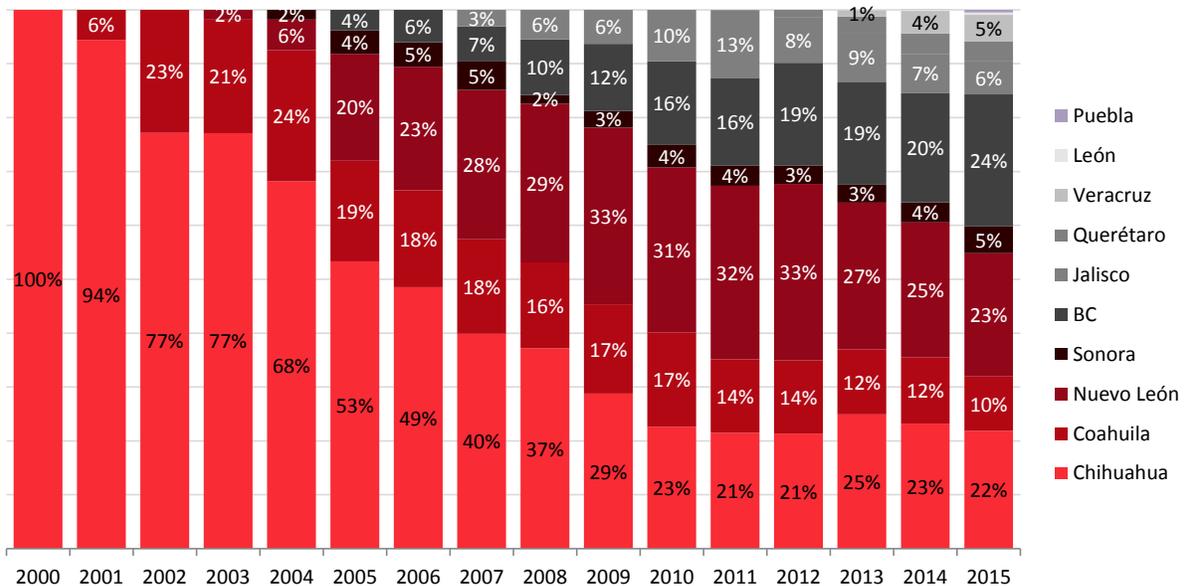
Las siguientes gráficas muestran los segmentos de vivienda en los cuales la Compañía enfoca su clasificación y la mezcla de unidades escrituradas por cada uno de esos segmentos.

Segmento		Rango de precios
Interés Social	Economica	Hasta \$ 273 mil
	Tradicional	Hasta \$ 368 mil
Media		Hasta \$ 1.050 millón
Residencial		Hasta \$ 2.5 millón

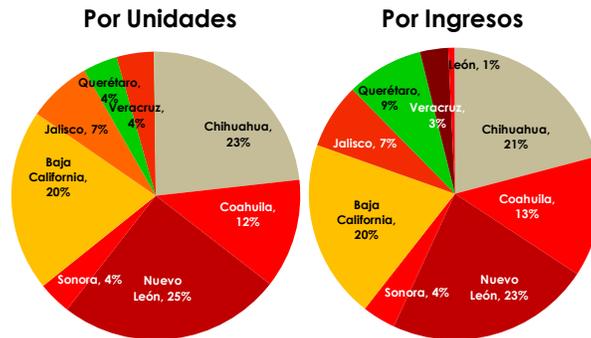
Esta gráfica muestra la diversificación regional de la Compañía y el año de apertura de cada plaza.



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 2014:



### 3.2.2.1 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 negocios, 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.

Por otro lado, 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 Quintana Roo. Actualmente tiene presencia en 23 municipios en 12 entidades federativas, lo cual hizo posible que pasará de una empresa de cobertura regional en 2009 a una de cobertura nacional.

Derivado de las crisis económicas globales y de la diversificación de las necesidades de vivienda de nuestro país, las nuevas políticas públicas anunciadas por el Gobierno Federal orientarán sus esfuerzos para transitar hacia un nuevo modelo coordinado de desarrollo urbano sustentable que responda inteligente y responsablemente al rezago de vivienda de calidad.

Hasta ahora la Compañía ha dirigido su propuesta hacia la base de la demanda afiliada a los institutos de seguridad social y lo ha hecho principalmente con vivienda horizontal, teniendo un mayor grado de concentración en los segmentos con ingresos menores a 7 SMM (85% del volumen de la demanda potencial).

En este contexto, Ruba seguirá alerta a los cambios 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 a seguir en 2015:

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 eficiente, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario.
3. Maximizar la rentabilidad en todos los proyectos de la empresa, para que de esta manera 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 cuarto 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.

#### 3.2.2.2 *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 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 2014 fue de aproximadamente 5 años venta y equivalente a 82,000 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 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 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 interés social, medio y residencial, 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.
2. 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, pudiendo terminar una VIS en 5 semanas y una VM de dos niveles entre 12 y 16 semanas.

vi) 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.

#### vii) 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.

### 3.2.3 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 lo 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.

### 3.2.4 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.

### 3.2.5 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.

### **3.2.6 Recursos Humanos**

Al cierre de 2014, Ruba contaba con 890 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Por otro lado, desde 2003 a la fecha, Ruba ha sido certificada y reconocida 11 veces por el Great Place to Work® Institute México, como una de las mejores empresas para trabajar en México y Latinoamérica, ocupando en 2015 el lugar 17 en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, en un universo de más de 350 empresas participantes a nivel nacional. Es importante resaltar que Ruba fue la única empresa del sector que logró colocarse dentro de las mejores 100. Asimismo, en mayo de este año fue reconocida nuevamente por dicho Instituto, con el lugar 23 dentro las mejores empresas para trabajar en Latinoamérica.

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.

### **3.2.7 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.

### **3.2.8 Información del Mercado**

#### *3.2.8.1 Déficit de Vivienda y perfil de la demanda*

De acuerdo al pasado Censo 2010 de INEGI, en México contamos con 521 municipios con localidades urbanas, los cuales tienen 15,000 o más habitantes, y en todos estos municipios existe un determinado nivel de rezago de vivienda.

Con base a información de la CONAVI, INEGI, RUV e INFONAVIT; se estima que para los próximos 5 años existe una demanda de 2.3 millones de viviendas, con un requerimiento anual de 463,000 unidades,

a través de las cuales, el 52% estarán cubriendo el rezago habitacional y el 48% la formación de nuevos hogares. De igual forma, existe un mercado potencial de un 60% adicional, es decir, más de 1.3 millones de familias que actualmente no cuentan con un financiamiento hipotecario dado su esquema de no afiliación a un sistema formal de salud, pero que, la política nacional de vivienda pretende incorporarlas gradualmente.

De acuerdo con el programa anual de vivienda, del 2014 al 2018, se observa que la actual conformación demográfica del país, proyecta un desarrollo del sector vivienda, ya que 64.8% de los mexicanos se encuentra en edades productivas (entre 15 y 64 años). De igual forma, un aspecto importante a considerar es la distribución de los tipos de hogar, en donde se observa un sensible crecimiento, ya que el número de hogares pasó de 29'556,772 en 2010 a 31'359,562 en 2012.

Tipos de hogares	Número de hogares	Porcentaje
Nuclear	20 182 949	64.4%
Ampliado	7 405 040	23.6%
Unipersonal	3 336 377	10.6%
Compuesto	272 269	0.9%
Corresidente	162 927	0.5%
<b>Total</b>	<b>31 359 562</b>	<b>100.0%</b>

**Fuente:** elaborado por Coordinación General de Análisis de Vivienda y Prospectiva de la CONAVI con información del Módulo de Condiciones Socioeconómicas 2012.

Continúa el reordenamiento del mercado de la vivienda, en donde se flexibilizan los productos hipotecarios y aumentan los montos de financiamiento, tanto por INFONAVIT, FOVISSSTE, SHF, así como por la Banca, abriéndose la ventana hacia segmentos de mayor valor.

En el marco de las reformas estructurales que se han detonado en el país, se prevé la asignación de inversión recientemente para obra civil, en donde, después del sector de energía, la mayor suma a invertir se dirigirá al desarrollo urbano y la vivienda.

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.

### 3.2.8.2 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, detona 47 ramas de la economía, impulsa la demanda interna, genera empleos y es un pilar para el crecimiento del PIB.

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 2014 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 la iniciativa de 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.

Como resultado de lo anterior, después de que la industria venía de una tendencia a la baja de 2009 al 2012, en 2013 la inversión total privada y pública paso de \$264 mil millones de pesos a \$290 mil millones de pesos y para 2015 el objetivo del gobierno federal es llegar a los \$316 mil millones de pesos.

#### Actividad hipotecaria: créditos y monto de financiamiento otorgados por organismo

Organismo	dic-13		dic-14		Var. %	
	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión	Acciones	Inversión
Infonavit 1/	654.9	98.6	555.9	110.2	-15.1	11.8
Productos de Crédito	370.8	98.6	389.8	110.2	5.1	11.8
Mejora Tu Casa 2/	284.1	-	166.2	-	-41.5	-
Fovissste	66.4	34.2	87.3	38.5	25.7	12.5
Productos de Crédito	66.8	34.2	63.7	38.5	-4.6	12.5
Respalda2 M 2/	2.6	-	23.6	-	-	-
<b>ONAVIS</b>	<b>724.4</b>	<b>132.8</b>	<b>643.2</b>	<b>148.7</b>	<b>-11.2</b>	<b>12.0</b>
SHF (Fondeo)	208.3	13.4	204.3	17.7	-1.9	32.1
Banca comercial	135.1	108.8	161.0	122.3	19.2	12.4
Fonhapo	75.3	2.5	101.3	3.0	34.5	19.5
Otros organismos 3/	26.2	6.1	26.8	5.6	2.3	-8.3
<b>TOTAL FINANCIAMIENTOS</b>	<b>1,169.3</b>	<b>263.7</b>	<b>1,136.6</b>	<b>297.4</b>	<b>-2.8</b>	<b>12.8</b>
Ajuste por duplicidad 4/	70.7	0.0	153.2	8.1	-	-
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>1,098.6</b>	<b>263.7</b>	<b>983.4</b>	<b>289.2</b>	<b>-10.5</b>	<b>9.7</b>
<b>Modalidad</b>						
Adquisición	536.8	247.8	531.5	264.0	-1.0	6.5
Nueva	383.7	165.8	362.8	180.2	-5.4	8.7
Usada	153.2	82.0	168.7	83.8	10.1	2.2
Mejoramiento	544.1	6.6	424.8	9.1	-21.9	37.3
Autoproducción	3.6	0.2	2.3	0.1	-36.8	-47.4
Otras soluciones 5/	14.0	9.1	24.8	16.1	78.9	77.0
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>1,098.6</b>	<b>263.7</b>	<b>983.4</b>	<b>289.2</b>	<b>-10.5</b>	<b>9.7</b>

1/- Excluye 12,732 créditos del programa especial llevado a cabo entre enero y febrero del 2013, con una inversión de 2,311 millones de pesos.

2/- La inversión en los créditos "Mejora Tu Casa" y "Respalda2 M" es fondeada por la Banca Comercial / Banca de Desarrollo.

3/- Otros organismos incluyen a: ISSFAM, Orevis, Hábitat de México, Banjercito, CFE y PEMEX.

4/- Se descuentan financiamientos y mejoramientos contabilizados por dos organismos.

5/- Otras soluciones incluyen pago de pasivos, liquidez, lotes con servicios e insumos para vivienda. A partir de esta edición se incluyen también los créditos de liquidez, pago de pasivos otorgados por la Banca Comercial.

Fuente: Conavi con Información de cada Institución, CNBV y ABM (cifras de cofinanciamientos) para la Banca Comercial.

Cifras acumuladas, miles de acciones y miles de millones de pesos, variación % anual.

### 3.2.8.3 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.

### 3.2.8.4 Productos

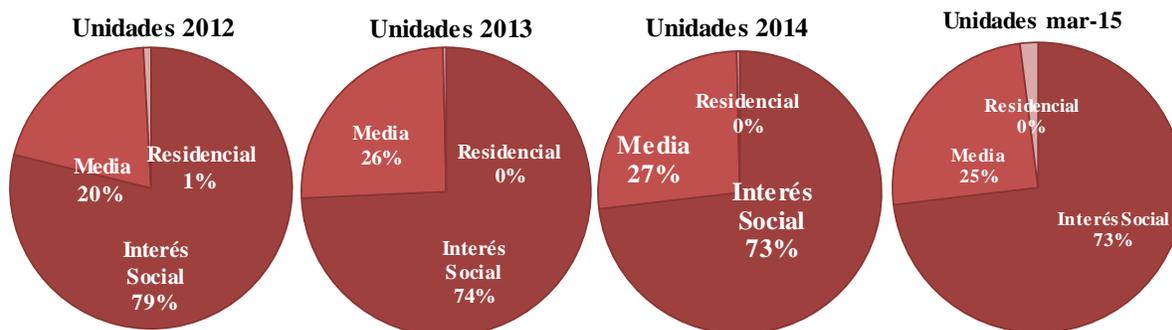
La Compañía se ha caracterizado por ofrecer productos que atiendan las necesidades reales de la demanda, en 2014 el 73% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento de compradores con ingresos menores a 7 SMM (85% del volumen de la demanda potencial) y el 27% restante correspondieron a los segmentos de compradores con ingresos entre 7 y 10 SMM (8% del volumen de la demanda potencial) y superiores a 10 SMM (7% del volumen 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 \$ 273 mil
	Tradicional	Hasta \$ 368 mil
Media		Hasta \$ 1.050 millón
Residencial		Hasta \$ 2.5 millón

### 3.2.8.5 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 2014 representaron alrededor del 70% de la inversión, en base a información de CONAVI.

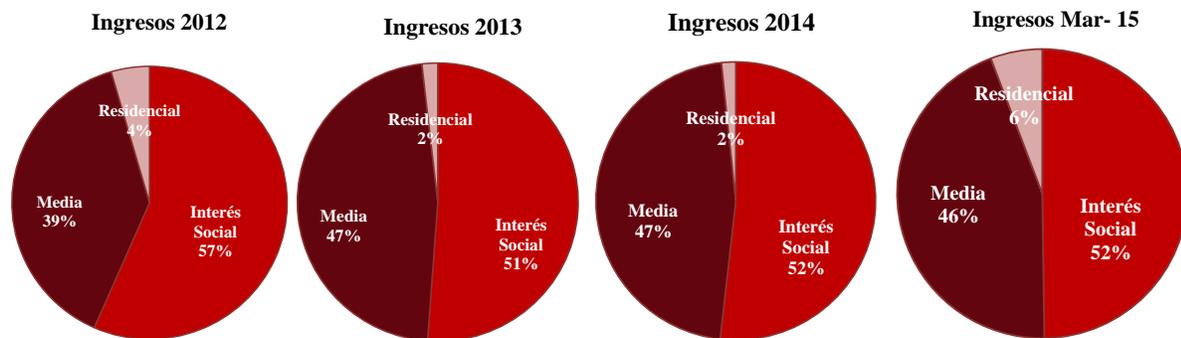
El INFONAVIT y FOVISSSTE acreditan directamente a sus derechohabientes y la CONAVI participa otorgando subsidios con recursos del Gobierno Federal por medio del programa “Esta es tu Casa”. Según información publicada por los Fondos de Vivienda, el perfil de compradores de este segmento abarca a la demanda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



### 3.2.8.6 Vivienda Media

Dentro del mercado de la vivienda, la VM representa, 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.



### 3.2.8.7 *Venta de Unidades Habitacionales recuperadas y remodeladas*

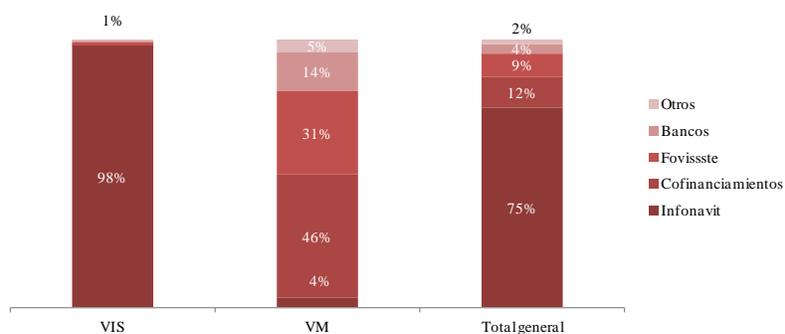
En adición a ventas de VIS y VM, la Compañía ha desarrollado una nueva área de venta consistente en la adquisición de inmuebles adjudicados por instituciones financieras, las cuales la Emisora adquiere a un valor de descuento y una vez remodelados, los saca al mercado.

### 3.2.8.8 *Fuentes de financiamiento para la vivienda*

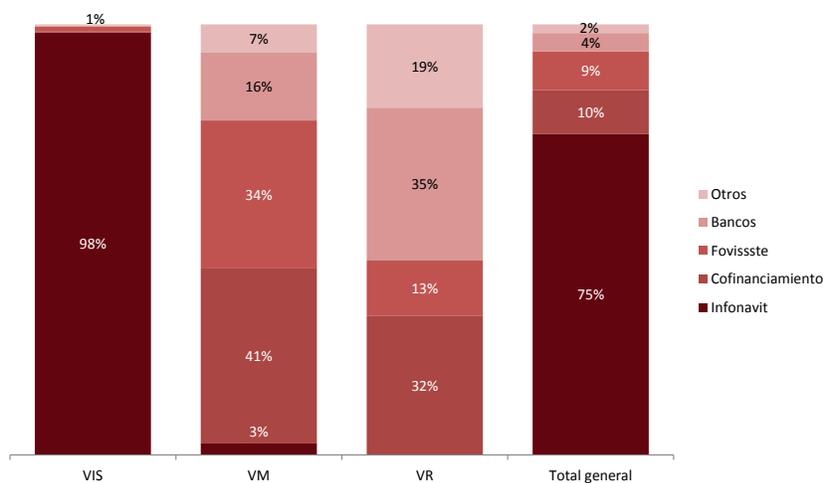
El sistema financiero para el mercado de la vivienda en México se encuentra segmentado en cuatro fuentes de financiamiento hipotecario, con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios:

- 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) La SHF, que garantiza y fondea los créditos hipotecarios a través de los bancos comerciales y las Sofomes;
- 3) Banca comercial, que otorga financiamiento principalmente a los adquirentes de VM y VR; y
- 4) 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 de 2014 sobre la base de unidades escrituradas:



Asimismo, la siguiente gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía hasta marzo de 2015 sobre la base de unidades escrituradas:



### 3.2.8.9 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.

### 3.2.8.10 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.

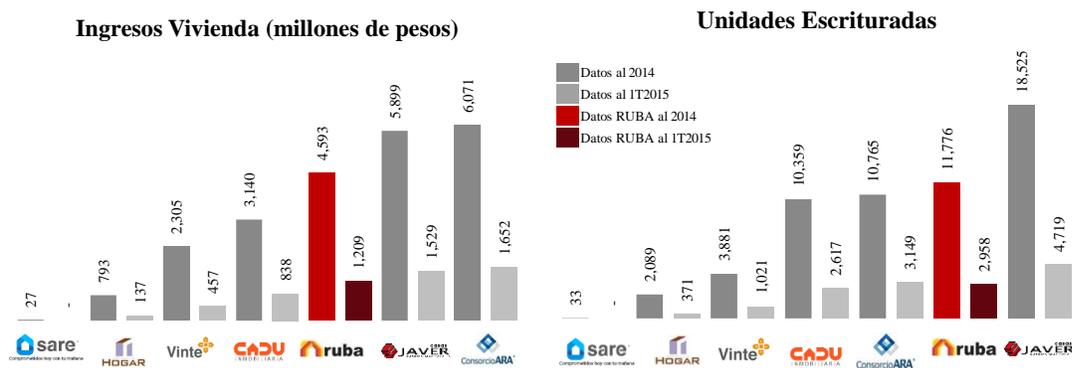
La Compañía considera que sus principales ventajas competitivas, son las siguientes:

- 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.

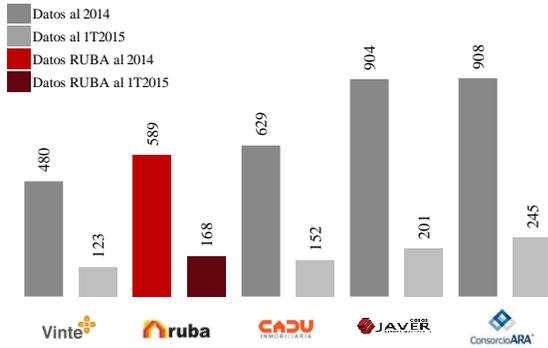
#### *Desventajas competitivas*

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.

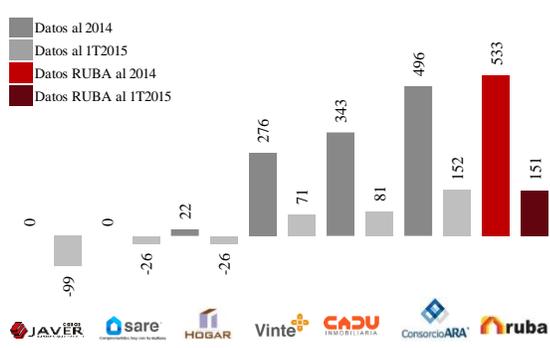
Haciendo referencia a lo anterior, a continuación mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de marzo de 2015, cabe mencionar que el siguiente comparativo es únicamente de las empresas públicas:



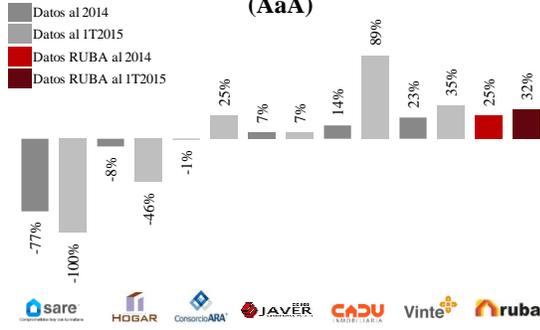
### EBITDA (millones de pesos)



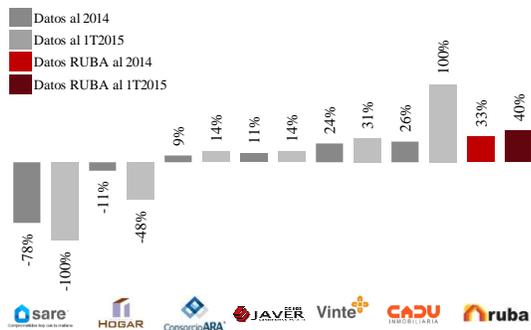
### Utilidad Neta (millones de pesos)



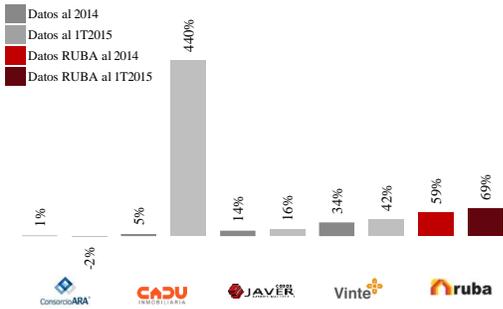
### Crecimiento en Unidades Vendidas (AaA)



### Crecimiento en Ingresos Vivienda (AaA)



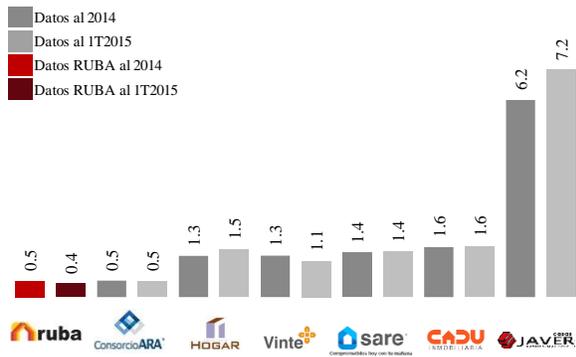
### Crecimiento en EBITDA (AaA)



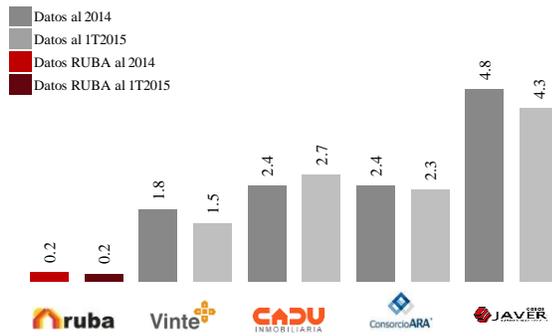
### Crecimiento en Utilidad Neta (AaA)



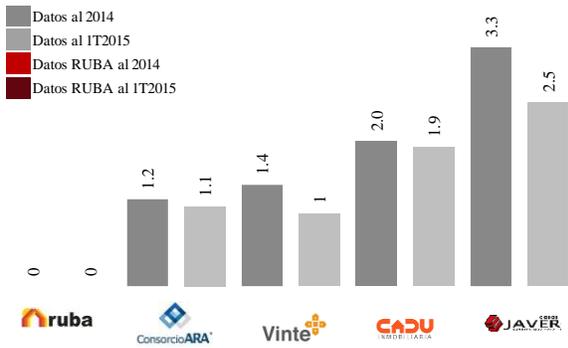
### Pasivo Total / Capital Contable



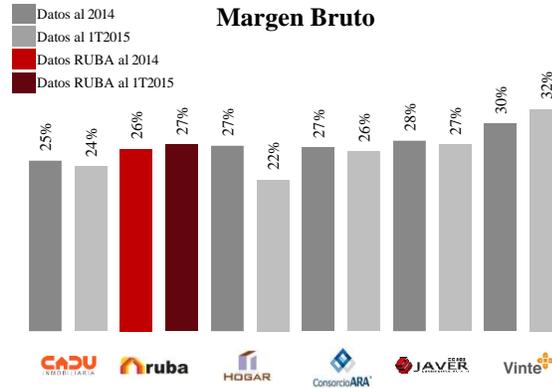
### Deuda Total / EBITDA (udm)



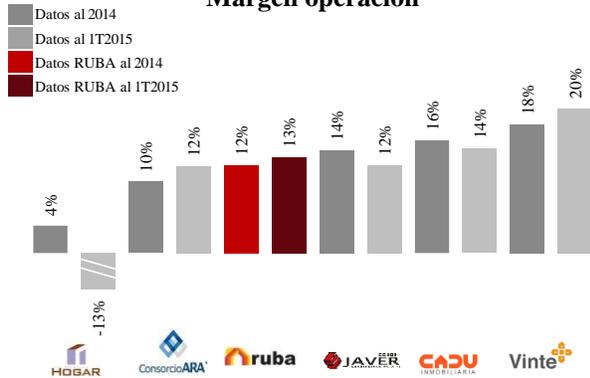
### Deuda Neta / EBITDA (udm)



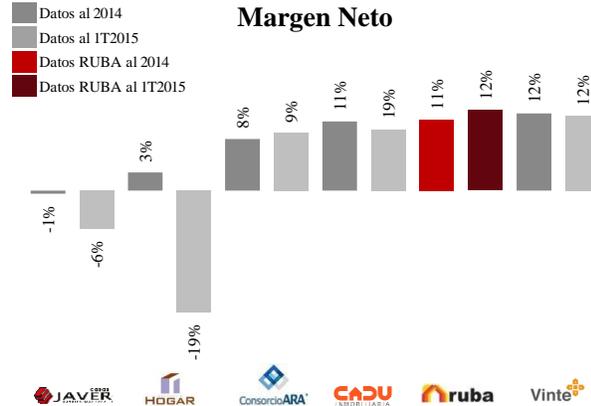
### Margen Bruto



### Margen operación



### Margen Neto



### 3.2.9 Estructura Corporativa

A la fecha del presente Prospecto 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 constituye vivienda media.	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%

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.

### 3.2.10 Descripción de los Principales Activos

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 ascendieron a \$6,366 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por \$746 millones representando el 12% del total, las cuentas por cobrar a clientes por \$312 millones, representando el 5%, y los inventarios, terreno, nuevos proyectos y obras en proceso, por \$5,080 millones representando el 80%. La reserva territorial y de nuevos proyectos equivale a 82 mil lotes aproximadamente, los cuales representan alrededor 5 años 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 Activo	Monto	Plazo	Procedimiento de Ejecución de Garantía
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$78,000,000.00	3 años contados a partir del 11 de diciembre de 2014.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
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.	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$300,000,000.00	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.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$350,000,000.00	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	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	i) \$60,000,000.00	Indefinido.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
		ii) \$31,000,000.00	Indefinido.	
		iii) \$2,000,000.00	Indefinido.	
		iv) \$2,000,000.00	3 años contados a partir del 13 de junio de 2014.	
		v) \$5,000,000.00	3 años contados a partir del 13 de junio de 2014.	
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$60,435,988.00	3 años contados a partir del 16 de mayo de 2013.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer.	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$168,187,000.00	4 años contados a partir del 16 de mayo 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.	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$28,370,300.00	2 años contados a partir del 19 de noviembre de 2013.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

### 3.2.11 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.

## IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 4.1 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 “VII. ANEXOS – 7.1 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.

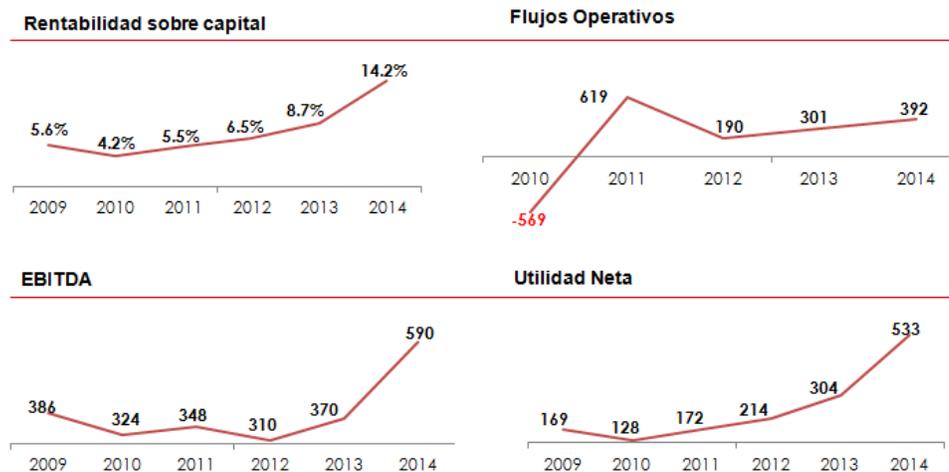
*Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.*

	dic-14		dic-13		dic-12	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	11,776		9,415		9,676	
Ventas netas	4,631	100%	3,503	100%	3,316	100%
Costo de ventas	3,409	74%	2,646	76%	2,543	77%
Utilidad bruta	1,222	26%	858	24%	773	23%
Gastos de operación	658	14%	509	15%	488	15%
Utilidad de operación	564	12%	348	10%	285	9%
RIF	-11	0%	38	1%	40	1%
Otros	0	0%	0	0%	20	1%
Utilidad antes de impuestos	575	12%	310	9%	225	7%
Impuestos	43	1%	16	0%	14	0%
Utilidad neta	533	12%	304	9%	214	6%
<b>EBITDA</b>	<b>590</b>	<b>13%</b>	<b>370</b>	<b>11%</b>	<b>309</b>	<b>9%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Las siguientes gráficas muestran la evolución de la rentabilidad sobre capital, los flujos operativos, el EBITDA y la Utilidad Neta desde el 2009 hasta el cierre del 2014:



Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias, por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

	mar-15		mar-14	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	2,958		2,247	
Ventas netas	1,211	100%	864	100%
Costo de ventas	884	73%	639	74%
Utilidad bruta	327	27%	225	26%
Gastos de operación	166	14%	131	15%
Utilidad de operación	161	13%	94	11%
RIF	2	0%	1	0%
Otros	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	163	13%	95	11%
Impuestos	12	1%	9	1%
Utilidad neta	151	12%	86	10%
<b>EBITDA</b>	<b>168</b>	<b>14%</b>	<b>100</b>	<b>12%</b>
<b>EBITDA UI2M</b>	<b>659</b>	<b>13%</b>	<b>404</b>	<b>11%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

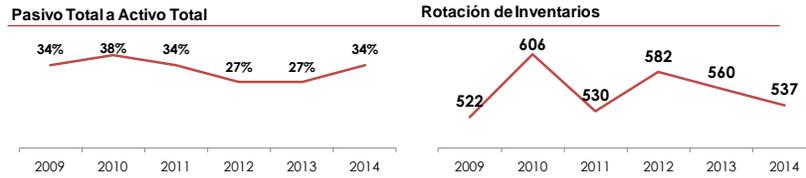
Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

	dic-14		dic-13		dic-12	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	746	12%	468	9%	135	3%
Clientes	312	5%	305	6%	333	7%
Inventarios	5,078	80%	4,118	80%	4,087	85%
Activo circulante	6,236	98%	4,977	97%	4,657	97%
Activo fijo	97	2%	94	2%	80	2%
<b>Total de activo</b>	<b>6,362</b>	<b>100%</b>	<b>5,144</b>	<b>100%</b>	<b>4,799</b>	<b>100%</b>
Prestamos bancarios CP	67	1%	32	1%	93	2%
Deuda bursátil CP	0	0%	31	1%	0	0%
Proveedores	1,708	27%	1,001	19%	1,068	22%
Pasivo circulante	1,945	31%	1,168	23%	1,238	26%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%	31	1%
Prestamos bancarios LP	78	1%	129	3%	5	0%
ISR diferido	11	0%	13	0%	32	1%
Pasivo de largo plazo	200	3%	229	4%	86	2%
Pasivo total	2,145	34%	1,396	27%	1,324	28%
Capital social	2,141	34%	2,141	42%	2,141	45%
Utilidades acumuladas	1,543	24%	1,269	25%	1,076	22%
Utilidad neta del ejercicio	533	8%	304	6%	214	4%
Total capital contable	4,217	66%	3,747	73%	3,475	72%
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>6,362</b>	<b>100%</b>	<b>5,144</b>	<b>100%</b>	<b>4,799</b>	<b>100%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

Las siguientes gráficas muestran la evolución de la razón de Pasivo Total entre Total de Activo y la Rotación de Inventarios desde el 2009 hasta el cierre del 2014:



Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

	mar-15		mar-14	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	464	7%	497	9%
Clientes	324	5%	306	6%
Inventarios	5,227	84%	4,370	80%
Activo circulante	6,125	98%	5,268	97%
Activo fijo	98	2%	97	2%
<b>Total de activo</b>	<b>6,253</b>	<b>100%</b>	<b>5,433</b>	<b>100%</b>
Prestamos bancarios CP	63	1%	41	1%
Deuda bursátil CP	0	0%	31	1%
Proveedores	1,469	23%	1,209	22%
Pasivo circulante	1,701	27%	1,388	26%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%
Prestamos bancarios LP	65	1%	93	2%
ISR diferido	23	0%	21	0%
Pasivo de largo plazo	184	3%	212	4%
Pasivo total	1,884	30%	1,600	29%
Capital social	2,141	34%	2,141	39%
Utilidades acumuladas	2,076	33%	1,606	30%
Utilidad neta del ejercicio	151	2%	86	2%
Total capital contable	4,368	70%	3,834	71%
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>6,253</b>	<b>100%</b>	<b>5,433</b>	<b>87%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado la vivienda.

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al cierre del primer trimestre del 2015:

Inventarios al 1Q2015	\$	%
Producción	1,868	36%
Reserva nuevos proyectos	3,279	63%
Otros	81	2%
<b>Total</b>	<b>5,227</b>	<b>100%</b>

Las siguientes tablas muestran el desglose de las Reserva de nuevos proyectos por número de lotes al cierre del primer trimestre 2015.

Reserva Nuevos Proyectos al 1Q2015	Lotes Habitacionales	%
Propia	70,664	82%
Alianzas	15,975	18%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

Reserva Nuevos Proyectos al 1Q2015	Lotes Habitacionales	%
VIS	62,461	72%
VM y R	24,178	28%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

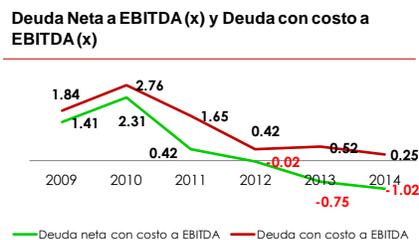
Reserva Nuevos Proyectos al 1Q2015	Lotes Habitacionales	%
Urbana	55,573	64%
R 2,3,4	23,736	27%
R1	7,330	8%
<b>Total</b>	<b>86,639</b>	<b>100%</b>

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

Apalancamiento	dic-14	dic-13	dic-12
Prestamos bancarios	145	161	98
Deuda bursátil	0	31	31
Total deuda con costo	145	192	129
EBITDA	590	370	309
Deuda con costo a EBITDA	0.25	0.52	0.42
Deuda con costo CP	\$ 67	\$ 63	\$ 93
Deuda con costo LP	\$ 78	\$ 129	\$ 36
Deuda con costo CP	46%	33%	72%
Deuda con costo LP	54%	67%	28%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

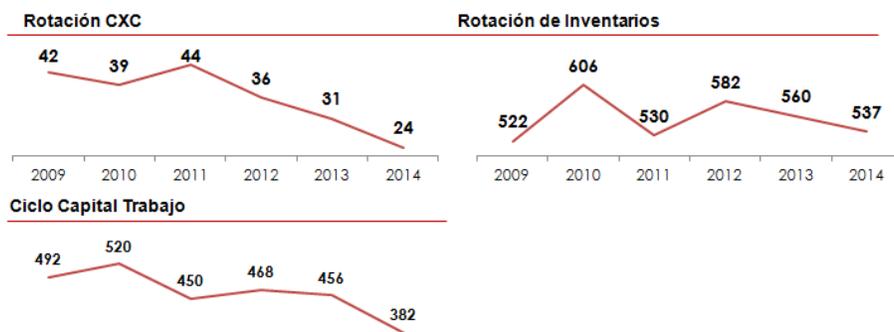
Las siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2009 al cierre del 2014:



<b>Ciclo Capital Trabajo</b>	<b>dic-14</b>	<b>dic-13</b>	<b>dic-12</b>
Rotación cartera	24	31	36
Rotación inventarios	536	560	579
Rotación proveedores	180	136	151
CCT (días)	380	455	464
Ventas netas a activo total	0.73	0.68	0.69
Ebitda a gasto financiero	31.89	29.93	14.02
Inventario a deuda con costo	34.97	21.47	41.72
Activo circ. a pasivo circ.	3.21	4.26	3.76
Pasivo total a activo total	0.34	0.27	0.28

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes tablas muestran la evolución de algunos indicadores relevantes desde 2009 a cierre del 2014:



Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los trimestres terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014.

<b>Apalancamiento</b>	<b>mar-15</b>	<b>mar-14</b>
Prestamos bancarios	128	134
Deuda bursátil	0	31
Total deuda con costo	128	165
EBITDA	659	404
Deuda con costo a EBITDA	0.19	0.41
Deuda con costo CP	\$ 63	\$ 72
Deuda con costo LP	\$ 65	\$ 93
Deuda con costo CP	49%	44%
Deuda con costo LP	51%	56%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

<b>Ciclo Capital Trabajo</b>	<b>mar-15</b>	<b>mar-14</b>
Rotación cartera	23	30
Rotación inventarios	515	572
Rotación proveedores	145	158
CCT (días)	394	444
Ventas netas a activo total	0.19	0.16
Ebitda a gasto financiero	41.94	23.11
Inventario a deuda con costo	40.86	26.50
Activo circ. a pasivo circ.	3.60	3.80
Pasivo total a activo total	0.30	0.29

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

*Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.*

<b>Desarrollos</b>	<b>Al 31 marzo 2015</b>			
	<b>Activo Total</b>	<b>Capital Contable</b>	<b>Ventas</b>	<b>Utilidad Operación</b>
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	5,761	3,122	874	144
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	1,860	1,502	210	32
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	507	436	-	2
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	647	563	94	2
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	18	7	12	12
Rubadminper, S.A. de C.V.	8	3	12	5
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	169	72	23	3
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	665	650	-	-
<b>Total</b>	<b>9,635</b>	<b>6,334</b>	<b>1,225</b>	<b>162</b>

Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

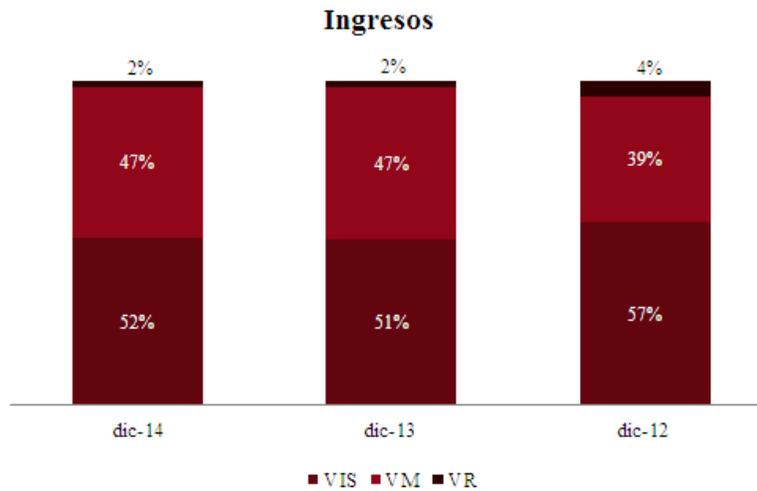
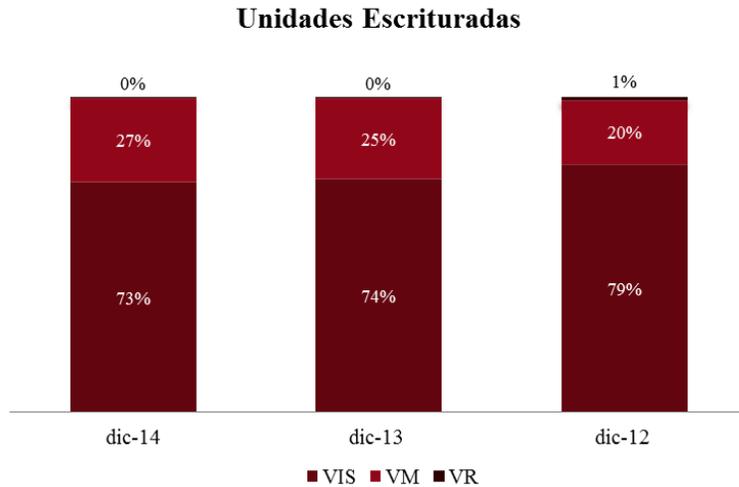
La Compañía registra sus ingresos una vez que ha titulado de la vivienda.

Para más información sobre la presente sección, véase “III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.9 Estructura Corporativa” del presente Prospecto.

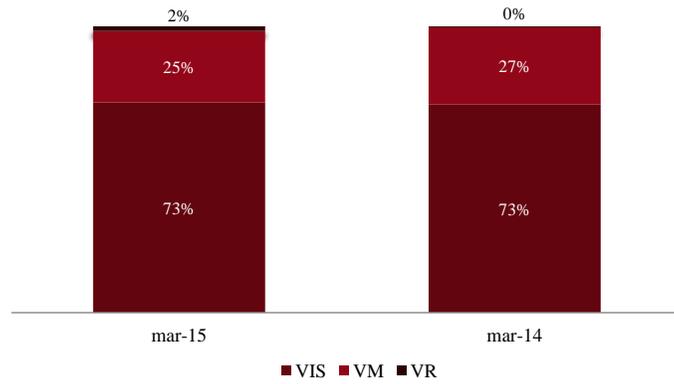
## 4.2 INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Véase “VII. ANEXOS – 7.1 Estados Financieros y 7.2 Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2014”.

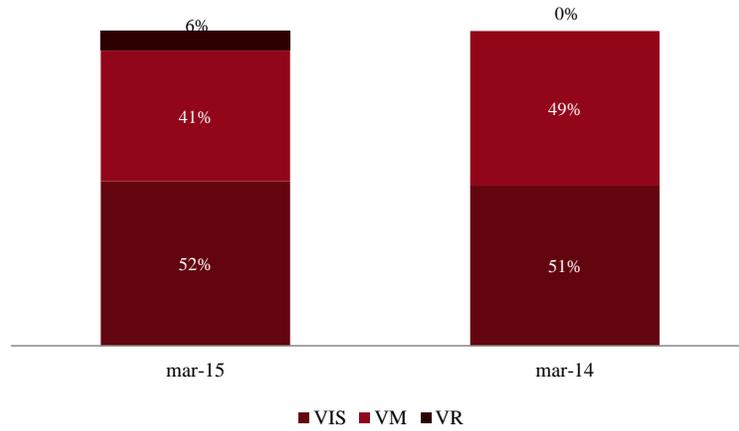
### 4.2.1 Volúmenes e ingresos.



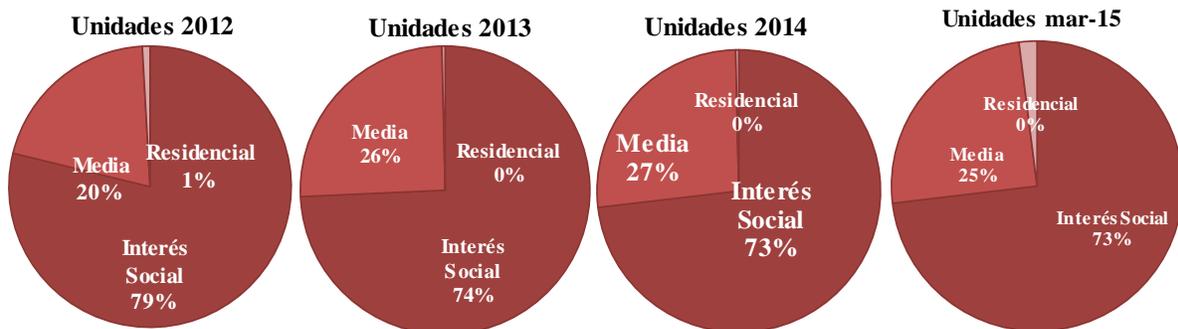
### Unidades Escrituradas



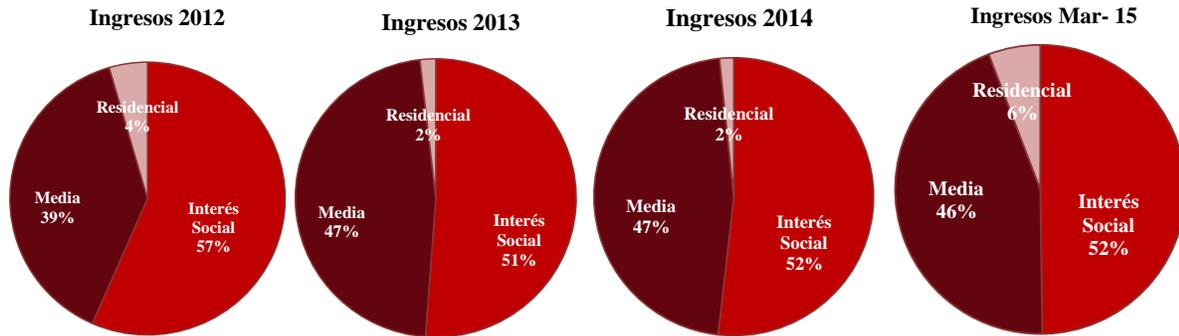
### Ingresos



### Unidades escrituradas de la Compañía por segmentos de vivienda



## Ingresos de la Compañía por segmentos de vivienda



## Unidades escrituradas e ingresos de la Compañía por zona geográfica

Zona	Segmento	mar-2015		mar-2014		dic-2014		dic-2013		dic-2012	
		Unidades	MXN\$	Unidades	MXN\$	Unidades	MXN\$	Unidades	MXN\$	Unidades	MXN\$
Centro	VIS	11	6	1	0	37	21	0	0	0	0
	VM	109	105	64	49	427	370	275	201	129	99
	VR	16	28	0	0	15	32	13	27	0	0
Norte	VIS	1,862	533	1,384	364	7,396	2,005	6,125	1,511	6,824	1,625
	VM	600	407	508	338	2,542	1,648	2,014	1,310	1,817	1,158
	VR	31	24	0	0	26	43	20	35	85	148
Occidente	VIS	159	49	175	51	688	210	753	219	804	238
	VM	26	14	39	37	152	122	99	111	17	24
	VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sureste	VIS	144	43	76	22	493	142	116	33	0	0
	VM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>2,958</b>	<b>1,209</b>	<b>2,247</b>	<b>861</b>	<b>11,776</b>	<b>4,593</b>	<b>9,415</b>	<b>3,448</b>	<b>9,676</b>	<b>3,292</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Zona	Estados
Centro	Querétaro
	León
	Puebla
	Estado de México
Norte	Chihuahua
	Coahuila
	Nuevo León
	Sonora
	Baja California

<b>Occidente</b>	Jalisco
<b>Sureste</b>	Veracruz
	Cancún

### 4.3 INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2014, la Emisora tiene los siguientes créditos bancarios vigentes, de los cuales se encuentra al corriente en el pago de principal e intereses:

Acreditante	Tipo	Monto	Fecha de Vencimiento	Garantía	Información Relevante
Al 31 de marzo de 2015, la Emisora tiene los siguientes créditos bancarios vigentes.					
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.	Crédito Bancario	\$350,000,000.00	Hasta el 4 de diciembre de 2016 pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Hipotecaria	La Compañía se obliga a no enajenar ni constituir un gravamen sobre los inmuebles que garantizan el crédito; no enajenar, gravar, dar en arrendamiento ni en explotación su empresa; y no permitir que se suscite un cambio de control.  Será una causa de vencimiento anticipado si la acreditada fuera fusionada, escindida o entrara en estado de disolución o de liquidación.
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Crédito Puente	\$300,000,000.00	Se puede disponer del crédito hasta el 11 de diciembre de 2019 y debe estar completamente pagado al 11 de diciembre de 2021.	Patrimonio del Contrato de Fideicomiso F/1526.	La Compañía se obliga a no constituir gravámenes sobre sus activos fijos sin la autorización por escrito del acreditante; y a iniciar voluntariamente un proceso de concurso mercantil.  Asimismo, deberá informar al Acreditante el ingreso de socios o accionistas que hayan adquirido, por cualquier vía, más del 10% de su capital social.  Será una causa de vencimiento anticipado si los inmuebles dados en garantía son objeto de embargo y si se inicia un procedimiento de concurso mercantil en contra del acreditado o de cualquiera de sus obligados solidarios.

La Compañía, a la fecha del presente Prospecto, no tiene adeudos de tipo fiscal.

#### **4.4 COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA**

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 “VII. ANEXOS – 7.1 Estados Financieros”.

##### *Consideraciones relevantes*

##### ***Estacionalidad de las ventas***

Debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos de INFONAVIT y FOVISSSTE, principales fuentes de financiamiento hipotecario en México, históricamente la industria de la vivienda ha presentado un perfil cíclico de las ventas. Las ventas de vivienda financiadas con recursos provenientes de la banca comercial, Sofomes y SHF no están sujetas a las mismas condiciones cíclicas que las ventas financiadas con recursos de INFONAVIT o FOVISSSTE; éstas más bien dependen de la capacidad de ingresos de los compradores para completar el pago de los enganches de las viviendas. Debido a que una parte significativa de los ingresos de la Compañía dependen de los recursos de INFONAVIT y FOVISSSTE, generalmente ésta estará sujeta a un importante nivel de endeudamiento durante el segundo y tercer trimestres del año, y tenderá a reducirse significativamente durante el cuarto trimestre del año, periodo en el cual la Compañía registra y recibe una parte significativa de sus ingresos.

Véase “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo - 1.3.1 Factores de Riesgo Relacionados con la Industria de la Vivienda en México - 1.3.1.2 Estacionalidad de las Ventas”.

##### ***Efectos de la mezcla de segmentos de vivienda***

Como consecuencia de lo anterior, los resultados de operación y márgenes de utilidad trimestrales también dependen de la estacionalidad de las ventas, sin embargo, la disponibilidad de recursos también está íntimamente relacionada con la mezcla de productos ofertada por la Compañía. Los diversos organismos de financiamiento hipotecario mantienen programas diferenciados enfocados a los diversos segmentos de vivienda del mercado. Por lo tanto, la Compañía va ajustando constantemente su oferta de productos en función a) a la disponibilidad de financiamientos hipotecarios por parte de los diversos organismos, b) a los requerimientos futuros de capital de trabajo, c) a los niveles de generación de flujos de efectivo y endeudamiento esperados, y d) a los márgenes de utilidad proyectados. Generalmente, la VIS, con precios de venta y costos de producción bajos implican un mayor volumen de producción y un margen de utilidad menor, caso contrario, la VM y VR, con rangos de precios de venta y costos de producción altos, implican menores volúmenes de producción y mayores márgenes de utilidad.

##### **4.4.1 Trimestre terminado el 31 de marzo de 2015 comparado con el terminado el 31 de marzo de 2014**

En este 2015 el país enfrenta condiciones muy diferentes al año anterior, la caída de la producción y los precios del petróleo, la depreciación del tipo de cambio y el ajuste al gasto federal reducen el margen de acción, sin embargo, creemos que el sector de la vivienda se mantendrá como un impulsor de la economía nacional y tenemos la confianza de que al final de este 2015, año en el que estaremos celebrando nuestro 35° aniversario, daremos nuevamente buenos resultados para colocarnos en los próximos años como una de las 3 empresas de vivienda más importantes, más rentables y con mayor potencial de crecimiento del país.

#### 4.4.1.1 *Resultados de operación.*

Durante el primer trimestre de 2015 y por quinto año consecutivo, la empresa mantiene su tendencia favorable de resultados, al lograr crecimientos de dos dígitos en sus principales indicadores operativos y financieros de 32% en unidades escrituradas, 40% en ingresos, 72% en utilidad de operación, 69% en EBITDA y 76% en utilidad neta. Por su parte, también los márgenes mejoraron, el margen bruto creció 0.9 puntos porcentuales (“PP”), el margen operativo subió 2.4 PP, el margen EBITDA fue 2.3 PP mayor y el margen neto creció 2.5 PP.

Del total de las viviendas escrituradas en 2015 el 76% correspondieron al segmento de interés social y el 24% a vivienda media y residencial; la mezcla de ingresos fue de 53% y el 47%, respectivamente, por lo que comparado con el año 2014, las mezclas en unidades e ingresos se mantienen.

En el ranking de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, la empresa se mantuvo en 2° lugar nacional en el INFONAVIT y 5° lugar nacional en el FOVISSSTE.

En relación a los ingresos, el gasto operativo disminuyó 1.5 PP, de 15.2% en 2014 a 13.7% en 2015, y aunque nominalmente el gasto subió 26%, la empresa registró crecimientos de 72% en la utilidad de operación, 69% en el EBITDA y 2.3 PP en el margen operativo y 2.5 PP en el margen EBITDA.

Al igual que el año anterior, en 2015 la empresa mantuvo niveles de efectivo e inversiones temporales mayores a la deuda con costo contratada, lo cual le permitió generar un producto financiero neto en ambos periodos, \$2 millones y \$1 millón en 2015 y 2014, respectivamente.

#### 4.4.1.2 *Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.*

La empresa mantiene consistente su perfil financiero, su balance continúa sólido, flexible, con una buena liquidez, un ciclo de capital de trabajo 11% más eficiente y con un bajo nivel de deuda. El indicador de deuda financiera con costo a EBITDA disminuyó 53% al pasar de 0.41 a 0.19 veces y la proporción que el pasivo representó del total de los activos fue de 30%, 1 PP por arriba de marzo 2014 y menor al 34% de diciembre del mismo año.

Este buen desempeño de la empresa fue reconocido en abril de 2015 por la agencia calificadora Standard & Poor’s al mejorar la calificación de calidad crediticia de Ruba, de “mxA-” en escala nacional con perspectiva positiva a “mx A” con perspectiva estable. En su comunicado de prensa, la Agencia Calificadora resaltó la prudente estrategia financiera y de negocios de la empresa, así como su sólida posición de mercado, reconocimiento de marca y su experiencia en la adquisición de reserva de tierra estratégicamente ubicada que deberá traducirse en un fortalecimiento de su posición de mercado en los siguientes años.

Durante 2015, la Compañía aplicó \$462 millones para la operación y actividades de financiamiento, 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 \$179 millones. Como resultado, al cierre del primer trimestre de 2015, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$464 millones.

El 100% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$179 millones y el 91% de los recursos se aplicaron para proveedores y otros pasivos por \$270 millones y \$150 millones para la inversión en inventarios.

#### 4.4.2 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.

##### 4.4.2.1 *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.

#### 4.4.2.2 *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.

#### **4.4.3 Ejercicio 2013 comparado con el ejercicio 2012**

En el 2013 el sector inmobiliario se encontraba en un proceso de consolidación, en el que gradualmente se alineó la producción y la venta en función de las políticas de vivienda y la demanda real del mercado.

El mercado potencial de 9 millones de mexicanos sin acceso a la vivienda representaba una gran oportunidad para la industria de la vivienda, en especial para las empresas bien capitalizadas, con productos de calidad y diversificación geográfica.

En este contexto, Ruba se mantuvo alerta a los cambios en el entorno y enfocada en consolidar su estructura de capital, aprovechando las economías de escala, mejorando márgenes y participación de mercado en las ciudades donde tenía presencia.

El desempeño de la empresa fue reconocido por Standard & Poor’s y Fitch Ratings, al otorgarle una calificación de calidad crediticia de A- con Perspectiva Estable, una de las más altas de la industria.

Así mismo, cabe destacar que al 31 de diciembre del 2013 Ruba se ubicó en los lugares 4° y 8° nacional, del total de créditos hipotecarios para vivienda nueva que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron, respectivamente.

#### 4.4.3.1 *Resultados de operación*

En 2013, la estrategia de la empresa estuvo enfocada en lograr una mayor participación de vivienda media en la mezcla de ingresos, 43% en 2012 y 49% en 2013. Al mejorar, sus procesos productivos se tradujeron en sólidos crecimientos operativos de 6% en ingresos, 11% en utilidad bruta y 1.2 PP sobre el margen bruto, no obstante que las unidades escrituradas disminuyeron 3%.

En relación a los ingresos, el gasto operativo disminuyó 0.2 PP, de 14.7% en 2012 a 14.5% en 2013, y aunque nominalmente el gasto subió 4%, la empresa registró crecimientos de 22% en la utilidad de operación, 20% en el EBITDA y 1.3 PP en los márgenes operativos y EBITDA.

Por su parte, los bajos índices de apalancamiento y el incremento de los niveles de liquidez por la generación de flujos de efectivo positivos permitieron que el costo financiero disminuyera 4%.

Por lo anteriormente comentado, la utilidad neta y el margen neto crecieron 42% y 2.2 puntos porcentuales, respectivamente.

#### 4.4.3.2 *Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital*

Al cierre del 2013 la empresa mostró un balance sólido y flexible. Las eficiencias alcanzadas en la gestión de la cobranza, la administración de los inventarios y el mantenimiento de bajos índices de apalancamiento se tradujeron en una mejora de 2% en el ciclo de capital de trabajo, en un crecimiento de 58% en la generación de flujos de efectivo operativo positivos los cuales ascendieron a \$301 millones y en un incremento del efectivo en caja de 248%. Por su parte, la proporción que el total de pasivo representó del total de activos se mantuvo en 27% y el indicador de deuda financiera con costo a EBITDA fue de 0.52 veces.

Cabe destacar la capacidad de Ruba para hacer frente a sus compromisos más inmediatos, ya que al cierre del 2013 la suma de sus activos más líquidos, el efectivo y las cuentas por cobrar a clientes, alcanzaban a cubrir al 65% del total de su pasivo de corto plazo y 55% de su pasivo total.

Durante 2013, Ruba aplicó \$160 millones para la operación y actividades de financiamiento, los cuales fueron fondeados con efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$135 millones y con recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$495 millones. Como resultado, al 31 de diciembre de 2013, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$468 millones.

El 92% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$365 millones, \$63 millones de financiamiento bancario y \$30 millones de cuentas por cobrar a clientes. Por otro lado, el 92% de los recursos se aplicaron para el pago a proveedores por \$69 millones, \$30 millones para la inversión en inventarios, \$24 millones para la inversión en equipo y por \$27 millones en otras partidas.

Durante el 2013, Ruba cumplió en tiempo y forma con todos sus compromisos asociados a sus certificados bursátiles y a sus líneas de financiamiento bancario.

#### 4.4.3.3 *Eventos relevantes*

Conforme a la Circular Única de Emisoras, en su 5ª. Resolución Modificatoria emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), fue establecida la obligatoriedad a partir del año 2012 de elaborar y presentar la información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), “International Financial Reporting Standards” (IFRS por sus siglas en inglés) que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “International Accounting Standards Board” (IASB por sus siglas en inglés).

Por lo tanto la Emisora, ha preparado sus estados financieros desde el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012 conforme a las NIIF.

#### 4.4.4 **Ejercicio 2012 comparado con el ejercicio 2011**

##### 4.4.4.1 *Resultados de operación.*

Comparando los resultados de la operación con el ejercicio anterior, en 2012 las unidades escrituradas disminuyeron 9%, no obstante lo anterior, hubo un incremento de 6% en el precio promedio de venta, una mayor participación de 7 PP de la vivienda media dentro de la mezcla de ingresos y las eficiencias logradas en el costo de producción amortiguaron la disminución de los ingresos y la utilidad bruta en 4% y 1%, respectivamente, e hicieron posible que el margen bruto aumentara de 22.8% a 23.3%.

La utilidad de operación y el EBITDA disminuyeron 14% y 12%, respectivamente, por el crecimiento de 8% del gasto operativo derivado de la estrategia de diversificación geográfica.

El costo financiero disminuyó 53% como resultado de la reducción de la deuda con costo en 78%.

Como consecuencia de todo lo anterior, la utilidad neta y el margen neto crecieron 25% y 1.5 PP, respectivamente.

##### 4.4.4.2 *Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital*

En 2012, la estrategia de la empresa enfocada a hacer más eficientes sus procesos de cobranza y a acelerar los ritmos de desplazamiento de sus inventarios hicieron posible que su ciclo de capital de trabajo se mantuviera y pudiera generar \$190 millones de flujo de efectivo operativo positivo los cuales aplicó para el pago de su deuda. Al comparar los balances a diciembre de 2012 y 2011, su pasivo total disminuyó 22%, su deuda con costo se redujo 78%, la proporción que el total de sus pasivos representaron del total de sus activos pasó del 34% al 27% y el indicador de deuda financiera con costo a EBITDA logró reducirlo 74%, de 1.64 a 0.42 veces.

Durante 2012, la Compañía aplicó \$792 millones para la operación y actividades de financiamiento, los cuales fueron fondeados con efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$429 millones y con los recursos generados por la operación y actividades de financiamiento por \$498 millones. Como resultado, al cierre del ejercicio, el efectivo e inversiones temporales fueron de \$135 millones.

El 99% de los recursos provinieron del flujo del resultado antes de impuestos por \$273 millones, \$74 millones de clientes y \$146 millones de proveedores. Por otro lado, el 87% de los recursos se aplicaron para la amortización de deuda con costo por \$445 millones, para la inversión en inventarios por \$186 millones y para otros pasivos por \$61 millones.

A partir de 2004, Ruba ha efectuado la colocación de tres emisiones de certificados bursátiles de largo plazo por \$300 millones cada una. Las dos primeras tuvieron lugar en octubre de 2004 y en febrero de 2006 y ya fueron liquidadas. La más reciente fue en abril de 2008, \$269 millones fueron pagados con recursos propios en abril de 2011 y los restantes \$31 millones vencieron en abril de 2014.

Cabe destacar el reconocimiento de Agencias Calificadoras, en abril Standard and Poor's revisó al alza la calificación de la empresa de BBB a BBB + con perspectiva estable y en julio Fitch Ratings también la mejoró, de BBB + a A – con perspectiva estable.

Durante 2012, Ruba cumplió en tiempo y forma con todos sus compromisos asociados a estas tres emisiones y a sus líneas de financiamiento bancario.

#### **4.4.5 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.

#### **4.4.6 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.

#### **4.5 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 “VII. ANEXOS – 7.1 Estados Financieros y 7.2 Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2014”.

## **V. ADMINISTRACIÓN**

### **5.1 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 2014. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2014 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.

## **5.2 OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

Durante los últimos cuatro ejercicios sociales y hasta la fecha de este Prospecto, 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. detentan, de forma directa o indirecta, un importante porcentaje de las acciones con voto o empresas sobre lo que dichas personas pueden ejercer influencia significativa.

## **5.3 ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

### **5.3.1 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 querellas 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 23 de abril de 2015:

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
Ing. Miguel Márquez Villalobos	Cuarto Vocal	29 de mayo de 1989
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. Martha J. Márquez Villalobos	Octavo Vocal	27 de abril de 2006
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 23 de abril de 2015.

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., 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.; Construcción 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., Construcción 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.

Miguel Márquez Villalobos. Ingeniero Industrial y de Sistemas, egresado del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con especialidad en finanzas, ocupa el puesto de Gerente de Proyectos Inmobiliarios de Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V. y participa en su Consejo de Administración como miembro del mismo. Participa también como consejero de Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., Operadora de Mausoleos, Inmobiliaria Luz Eterna, S.A. de C.V., Mausoleos Luz Eterna, S.A. de C.V., Servicios de Previsión Integral, S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., y miembro del Consejo Directivo de COPARMEX Chihuahua, Canacindra Delegación Chihuahua, Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua y de Educación Superior del Norte, A.C. (Patronato del ITESM campus Chihuahua).

Luis Bernardo Márquez Villalobos. Quien actualmente desempeña el puesto de Gerente de Zona en Grupo Cofiasa, contando con 18 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., PREMET, 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	16	Ing. con Maestría en Admon.	51	16
Fernando Roldán	Director Nuevos Proyectos	23	Arquitecto	49	23
Omar Encinas	Director Proyectos	14	Arquitecto	39	14
Bruno Correa	Director de Costos	4	Arquitecto y Maestría en Admón.	43	10
Leandro Fernández	Director de Producción	16	Ingeniero Civil	57	22
Francisco Gaytán	Director Comercial	9	Ing. Sistemas Comp.	47	9
Agusto Zurbía	Director de Mercadotecnia	4	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	40	12
Otto Schmal	Director Rel Institucionales	15	Lic. Sists Comp. y Maestria Admón.	46	15
Luis Gerardo Corral	Contralor	10	Contador Público	54	10
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	15	Contador Público	38	15
Ramón Vidal	Director de Finanzas	14	Contador Público	49	14

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:

Nombre	Cargo
Miguel Márquez Villalobos	Presidente
Federico Terrazas Becerra	Miembro
Alberto Federico Terrazas Seyffert	Miembro
Federico Macyshyn Rasor	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 2014, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de \$492,800.00 (cuatrocientos noventa y dos mil ochocientos pesos 00/100 M.N.). Asimismo, el monto total que en 2014 representó en conjunto las prestaciones percibidas por los directivos relevantes y personas relacionadas fue de \$22,378,413.02 (veintidós millones trescientos setenta y ocho mil cuatrocientos trece pesos 02/100 M.N.), por concepto de honorarios.

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.

### 5.3.2 Principales Accionistas

Al 23 de abril de 2015, fecha de la última asamblea anual, el capital social de Inmobiliaria Ruba se encuentra compuesto por 20'561,559 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 20'551,559 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	46.34%
Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.	4,838	9,523,395	9,528,233	952,823,300	46.34%
Abastecedora de Fierro y Acero, S.A.	9	371,304	371,313	37,131,300	1.81%
Copachisa, S.A. de C.V.	192	355,201	355,393	35,539,300	1.73%
Otros minoritarios	0	778,387	778,387	77,838,800	3.78%
<b>Total</b>	<b>10,000</b>	<b>20,551,559</b>	<b>20,561,559</b>	<b>2,056,156,000</b>	<b>100.00%</b>

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.

## 5.4 ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

### 5.4.1 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.

#### **5.4.2 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.

## **VI. 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 Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.

---

Por: Jesús M. Sandoval Armenta  
Director General

---

Por: Ramón Vidal López  
Director de Finanzas

---

Por: Rodrigo A. Tena Cruz  
Responsable del Área Jurídica

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador Líder, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

---

Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderado

---

Por: Ángel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador Líder, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER

---

Por: Nathan Moussan Farca  
Cargo: Apoderado

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 2014, 2013 y 2012, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2015, 14 de abril de 2014 y 10 de abril de 2013, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto 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 prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

GOSSLER, S.C.  
Miembros de Crowe Horwath International

---

Por: Manuel Esparza Zuberza  
Cargo: Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

SANTAMARINA Y STETA, S.C.

---

Por: Alfonso Castro Díaz  
Socio

## **VII. ANEXOS**

### **7.1 ESTADOS FINANCIEROS**

## **7.2 INFORMES DEL COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 2013 Y 2012.**

### **7.3 OPINIÓN LEGAL**

## VI. 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 Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.



---

Por: Jesús M. Sandoval Armenta  
Director General



---

Por: Ramón Vidal López  
Director de Finanzas



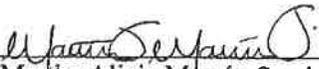
---

Por: Rodrigo A. Tena Cruz  
Responsable del Área Jurídica

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador Líder, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER

  
Por: Martha Alicia Marrón Sandoval  
Cargo: Apoderado

  
Por: Angel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador Líder, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO ACTINVER



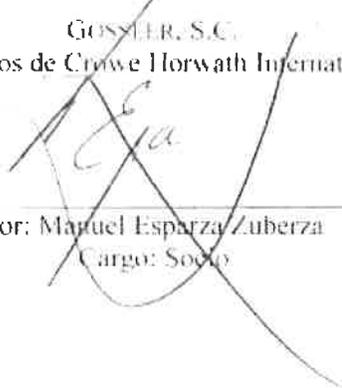
Por: Nathan Moussan Farca  
Cargo: Apoderado

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 2014, 2013 y 2012, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados con fecha 14 de abril de 2015, 14 de abril de 2014 y 10 de abril de 2013, respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto 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 falsificada en este prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el prospecto que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

GOSLER, S.C.  
Miembros de Crowe Horwath International

  
Por: Manuel Esperza Zuberza  
Cargo: Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

SANTAMARINA Y STETA, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alfonso Castro Díaz', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Por: Alfonso Castro Díaz  
Socio

## **VII. ANEXOS**

### **7.1 ESTADOS FINANCIEROS**

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS  
AL 31 DE MARZO 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 intermedios de situación financiera
3. Estados consolidados intermedios de resultados integrales
4. Estados consolidados intermedios de cambios en el capital contable
5. Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo
6. Notas a los estados financieros consolidados intermedios

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

### Introducción.

Hemos revisado el estado condensado consolidado intermedio de posición financiera adjunto de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de marzo de 2015 y los estados condensados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, por los periodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2015 y 2014. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, Información Financiera Intermedia. Nuestra responsabilidad consiste en realizar una revisión sobre los estados financieros adjuntos.

### Alcance de la revisión.

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con la norma internacional para trabajos de revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad, de las Normas Internacionales de Auditoría. Una revisión de la información financiera intermedia consiste en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las normas internacionales de auditoría y, en consecuencia, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre la información financiera intermedia adjunta.

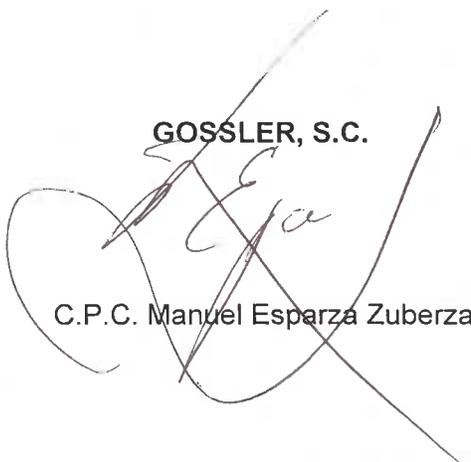
Previamente hemos auditado, de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, sobre los cuales emitimos nuestra opinión sin salvedades de fecha 14 de abril de 2015, los que no se adjuntan a este informe, excepto el estado consolidado de posición financiera para efectos comparativos. Para una mejor comprensión, los estados condensados consolidados intermedios que se acompañan, deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados al y por el año que terminó al 31 de diciembre de 2014.

Conclusión.

Con base en nuestras revisiones, no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención para considerar que la información financiera intermedia que se acompaña no presente razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de marzo de 2015, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por los periodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2015 y 2014, de conformidad con la norma internacional de contabilidad 34, Información Financiera Intermedia.

Cd. Juárez, Chih.  
Mayo 14, 2015

**GOSSLER, S.C.**

  
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE MARZO DE 2015 (no auditado) Y 31 DE DICIEMBRE 2014**  
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2015	2014	PASIVO	2015	2014
<b>CIRCULANTE</b>			<b>A CORTO PLAZO</b>		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 463,670	746,083	Préstamos bancarios - porción a corto plazo	\$ 62,651	67,368
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo	211,155	321,005
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	324,101	311,520	Proveedores y otras cuentas por pagar	1,415,720	1,529,958
Otras cuentas por cobrar	21,002	18,911	Impuestos por pagar	10,984	26,232
Impuestos por recuperar	67,320	60,216	<b>Total Pasivo A Corto Plazo</b>	<u>1,700,510</u>	<u>1,944,563</u>
	<u>412,423</u>	<u>390,647</u>			
Inventarios	5,227,357	5,077,491	<b>A LARGO PLAZO</b>		
Pagos anticipados	21,512	21,668	Préstamos bancarios	65,288	77,789
	<u>21,512</u>	<u>21,668</u>	Documentos por pagar	78,395	94,324
<b>Total Activo Circulante</b>	<u>6,124,962</u>	<u>6,235,889</u>	Beneficios a los empleados	17,344	17,344
			Impuesto sobre la renta diferido	22,570	10,567
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto</b>	98,280	97,378	<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>		
<b>OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto</b>	29,323	28,472	Total Pasivo	<u>1,884,107</u>	<u>2,144,587</u>
			<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
			Capital Social	2,088,752	2,088,752
			Reserva legal	169,882	169,882
			Prima por colocación de acciones	52,745	52,745
			Resultado de ejercicios anteriores	1,905,773	1,373,101
			Resultado del ejercicio	151,306	532,672
			<b>Total Capital Contable</b>	<u>4,368,458</u>	<u>4,217,152</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 6,252,565</u>	<u>6,361,739</u>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<u>\$ 6,252,565</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 INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 Por los Trimestres que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014 (no auditados)  
 (En miles de pesos mexicanos, excepto utilidad por acción)

	2015	2014
<b>VENTAS NETAS</b>	\$ 1,211,396	863,853
<b>COSTO DE VENTAS</b>	884,370	638,704
Utilidad bruta	<u>327,026</u>	<u>225,149</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	161,564	124,062
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto</b>	<u>4,620</u>	<u>7,369</u>
	<u>166,184</u>	<u>131,431</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	4,004	4,312
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<u>( 6,471)</u>	<u>( 5,252)</u>
	<u>( 2,467)</u>	<u>( 940)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>163,309</u>	<u>94,658</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(12,003)</u>	<u>(8,508)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>\$ 151,306</u>	<u>86,150</u>
Utilidad por acción	\$ <u>7.36</u>	<u>4.19</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	<u>20,561,559</u>	<u>20,561,559</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**  
 Por los Trimestres que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014 (no auditados)  
 (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
<b>Saldos al 1 de enero de 2014</b>	\$ 3,747,452	2,088,752	32,529	154,660	52,745	1,418,766	
Efecto incorporacion en el interés minoritario por compra de subsidiarias	195		195				
Utilidad integral 2014	86,150						86,150
<b>Saldos al 31 de marzo de 2014</b>	3,833,797	2,088,752	32,724	154,660	52,745	1,418,766	86,150
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>	4,217,152	2,088,752	0	169,882	52,745	1,905,773	
Utilidad integral 2015	151,306						151,306
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2015</b>	<u>\$ 4,368,458</u>	<u>2,088,752</u>	<u>0</u>	<u>169,882</u>	<u>52,745</u>	<u>1,905,773</u>	<u>151,306</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Por los Trimestres que terminaron el 31 de marzo de 2015 y 2014 (no auditados)  
 (En miles de pesos mexicanos)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 163,309	94,658
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	7,103	5,948
Provisiones y estimaciones	8,929	14,837
Suma	<u>179,341</u>	<u>115,443</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(15,585)	(9,082)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(9,039)	(8,575)
Inventarios	(149,866)	(251,913)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	(229,775)	210,648
Otras Cuentas por pagar	(31,415)	4,075
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>(256,339)</u>	<u>60,596</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de activo fijo	(4,259)	(1,433)
Otros activos intangibles	(4,597)	(3,102)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>(8,856)</u>	<u>(4,535)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	(17,218)	(27,038)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(17,218)</u>	<u>(27,038)</u>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	(282,413)	29,023
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>746,083</u>	<u>468,011</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<u>\$ 463,670</u>	<u>497,034</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
INTERMEDIOS NO AUDITADOS  
POR EL TRIMESTRE TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 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 (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 intermedios no auditados 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 marzo de 2015 mediante la aplicación IAS 34 (Información financiera intermedia) 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 *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 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:

<b>Subsidiaria</b>	<b>Participación</b>
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 14 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.
- 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:

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Inversiones temporales:		
Banco HSBC, S.A.	\$ 19,620	7,835
Banco Mercantil del Norte, S.A.	13,700	50,010
Banco Regional de Monterrey, S.A.		128,070
Scotiabank, S.A.	94,350	105,700
BBVA-Bancomer, S.A.	20,000	50,000
Banco del Bajío, S.A.	93,895	128,302
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	70,024	128,000
Banco Monex, S.A.	50,066	71,289
Saldos en cuentas disponibles a la vista	97,842	72,704
	<u>454,497</u>	<u>441,910</u>
Disponible mediante factoraje (1)	4,173	4,173
	<u>\$ 463,670</u>	<u>746,083</u>

(1) Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 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 \$ 15.2400 y 14.7348 para marzo 2015 y diciembre 2014 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Activo a corto y largo plazo	US\$ 1,297	1,172
Pasivo a corto y largo plazo	( 6)	( 12)
Posición neta activa (pasiva)	<u>1,291</u>	<u>1,160</u>
Equivalente en pesos mexicanos	\$ <u>19,679</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 2014, y el tipo de cambio es de \$ 15.1706.

**Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Clientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 112,329	18,627
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)	30,573	6,758
CONAVI	3,994	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	28,953	39,651
	<u>175,849</u>	<u>191,424</u>
Clientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	14,497	10,549
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	5,613	3,599
Instituciones de crédito	44,585	4,395
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	81,033	101,246
Financiamiento directo a clientes	26,594	21,373
	<u>172,322</u>	<u>141,162</u>
	<u>348,171</u>	<u>332,586</u>
Estimación para cuentas incobrables	( 24,070)	( 21,066)
	<u>\$ 324,101</u>	<u>311,520</u>

**Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Impuesto sobre la renta	\$ 36,490	38,914
Impuesto empresarial a tasa única	30,425	18,643
Impuesto al valor agregado	294	146
Impuesto a los depósitos en efectivo		2,462
Subsidio para el empleo	111	51
	<u>\$ 67,320</u>	<u>60,216</u>

**Nota 7. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Terrenos comerciales	\$ 27,510	57,152
Obras en proceso	3'196,355	3'032,626
Anticipos a proveedores	87,884	80,876
Inventarios a corto plazo	<u>3'311,749</u>	<u>3'170,654</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	1'915,608	1'906,837
	<u>\$ 5'227,357</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:

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Terrenos	\$ 7,622	7,622
Edificios	36,546	33,475
Equipo de transporte	11,789	11,960
Muebles y enseres	51,656	50,816
Equipo de comunicación	7,917	7,621
Equipo de cómputo	27,116	27,000
Equipo telefónico	7,814	7,686
Otros activos	37,115	37,136
	<u>179,953</u>	<u>175,694</u>
Menos depreciación acumulada	( 89,295)	( 85,938)
	<u>90,658</u>	<u>89,756</u>
	<u>\$ 98,280</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:

	<b>Saldos al 31 de dic. de 2014</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Disminu ciones</b>	<b>Depreciación</b>	<b>Saldos al 31 de Mar. de 2015</b>
Edificios	\$ 39,011	2,613		165	41,459
Equipo de transporte	3,413			225	3,188
Muebles y enseres	19,411	840		1,573	18,678
Equipo de cómputo	8,654	428		615	8,467

	Saldos al 31 de dic. de 2014	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de Mar. de 2015
Equipo de comunicación	\$ 3,398	297		158	3,537
Equipo telefónico	5,267	128		158	5,237
Otros activos	18,224	123		633	17,714
Suma final:	<u>\$ 97,378</u>	<u>4,429</u>	<u>0</u>	<u>3,527</u>	<u>98,280</u>

**Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Mar. 2015	Dic. 2014
Depósitos en Garantía	\$ 12,161	12,148
Cargos diferidos – neto	13,516	12,678
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 29,323</u>	<u>28,472</u>

**Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Mar. 2015	Dic. 2014
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ 74,998	87,499
BBVA Bancomer, S.A.	12,609	17,364
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	40,332	40,294
Total	<u>127,939</u>	<u>145,157</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>65,288</u>	<u>77,789</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 62,651</u>	<u>67,368</u>

**Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR**

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

	2015	2014
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 289,550	415,329
Menos porción a largo plazo	<u>78,395</u>	<u>94,324</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 211,155</u>	<u>321,005</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 5 Prima de antigüedad	Indemniza ciones	T o t a l
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:

	<b>Mar. 2 0 1 5</b>
Prima de antigüedad	\$ 3,383
Indemnizaciones para retiro	13,961
Total pasivo	<u>\$ 17,344</u>

**Nota 13. 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 14. IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

	<b>Mar. 2015</b>	<b>Dic. 2014</b>
Inventarios	\$ 400,993	400,993
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 21,066)	( 21,066)
Pagos anticipados	26,966	26,966
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	29,226	29,226
Provisiones de pasivo	( 58,508)	( 58,508)
Depósitos de clientes	( 104,157)	( 104,157)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 238,231)	( 238,231)
Partidas temporales (netas)	\$ <u>35,223</u>	<u>35,223</u>
I.S.R. al 30%	\$ <u>10,567</u>	10,567
Provisión ejercicio 2015	12,003	
Saldo al 31 de Marzo 2015	\$ <u><u>22,570</u></u>	

Como se menciona en la nota 16, 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 15. 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:

	<b>31 Mar. 2015</b>	<b>31 dic. 2014</b>
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 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 16. ENTORNO FISCAL**

### **IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)**

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

Al 31 de marzo 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 \$ 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.

### **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 17. 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 18. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**

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

**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)

<b>ACTIVO</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>PASIVO</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>CIRCULANTE</b>			<b>A CORTO PLAZO</b>		
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>	<b>Total Pasivo A Corto Plazo</b>	<u>1,944,563</u>	<u>1,167,600</u>
Inventarios	5,077,491	4,117,856	<b>A LARGO PLAZO</b>		
Pagos anticipados	21,668	20,910	Préstamos bancarios	77,789	128,865
<b>Total Activo Circulante</b>	<u>6,235,889</u>	<u>4,976,715</u>	Documentos por pagar	94,324	71,612
<b>INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA</b>		34,986	Beneficios a los empleados	17,344	15,453
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto</b>	97,378	94,099	Impuesto sobre la renta diferido	10,567	12,649
<b>OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto</b>	28,472	37,831	<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>		
			<b>Total Pasivo</b>	<u>2,144,587</u>	<u>1,396,179</u>
			<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
			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
			<b>Capital contable controladora</b>	<u>4,217,152</u>	<u>3,714,923</u>
			<b>Capital contable no controladora</b>		32,529
			<b>Total Capital Contable</b>	<u>4,217,152</u>	<u>3,747,452</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 6,361,739</u>	<u>5,143,631</u>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<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
<b>VENTAS NETAS</b>	\$ 4,630,977	3,503,429
<b>COSTO DE VENTAS</b>	3,408,856	2,645,820
Utilidad bruta	<u>1,222,121</u>	<u>857,609</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	631,734	486,846
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto</b>	<u>26,131</u>	<u>22,510</u>
	<u>657,865</u>	<u>509,356</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	20,865	49,608
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<u>(31,826)</u>	<u>(11,292)</u>
	<u>(10,961)</u>	<u>38,316</u>
<b>PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO DE ASOCIADA</b>		<u>(760)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>575,217</u>	<u>310,697</u>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	(44,627)	(35,409)
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	<u>2,082</u>	<u>19,075</u>
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<u>(42,545)</u>	<u>(16,334)</u>
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<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
<b>Saldos al 1 de enero de 2013</b>	\$ 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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	\$ 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
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
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)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>364,172</u>	<u>266,183</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de activo fijo	(28,545)	(25,951)
Intereses cobrados	21,567	7,406
Otros activos intangibles	9,359	(21,180)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>2,381</u>	<u>(39,725)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	(15,505)	142,139
Intereses pagados	(11,287)	(13,798)
Dividendos pagados	(30,443)	(21,390)
Valores Bursátiles	(31,246)	
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(88,481)</u>	<u>106,951</u>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	278,072	333,409
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>468,011</u>	<u>134,602</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<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:

<b>Subsidiaria</b>	<b>Participación</b>
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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

- 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:

	<b>31 Dic. 2 0 1 4</b>	<b>31 dic. 2 0 1 3</b>
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).

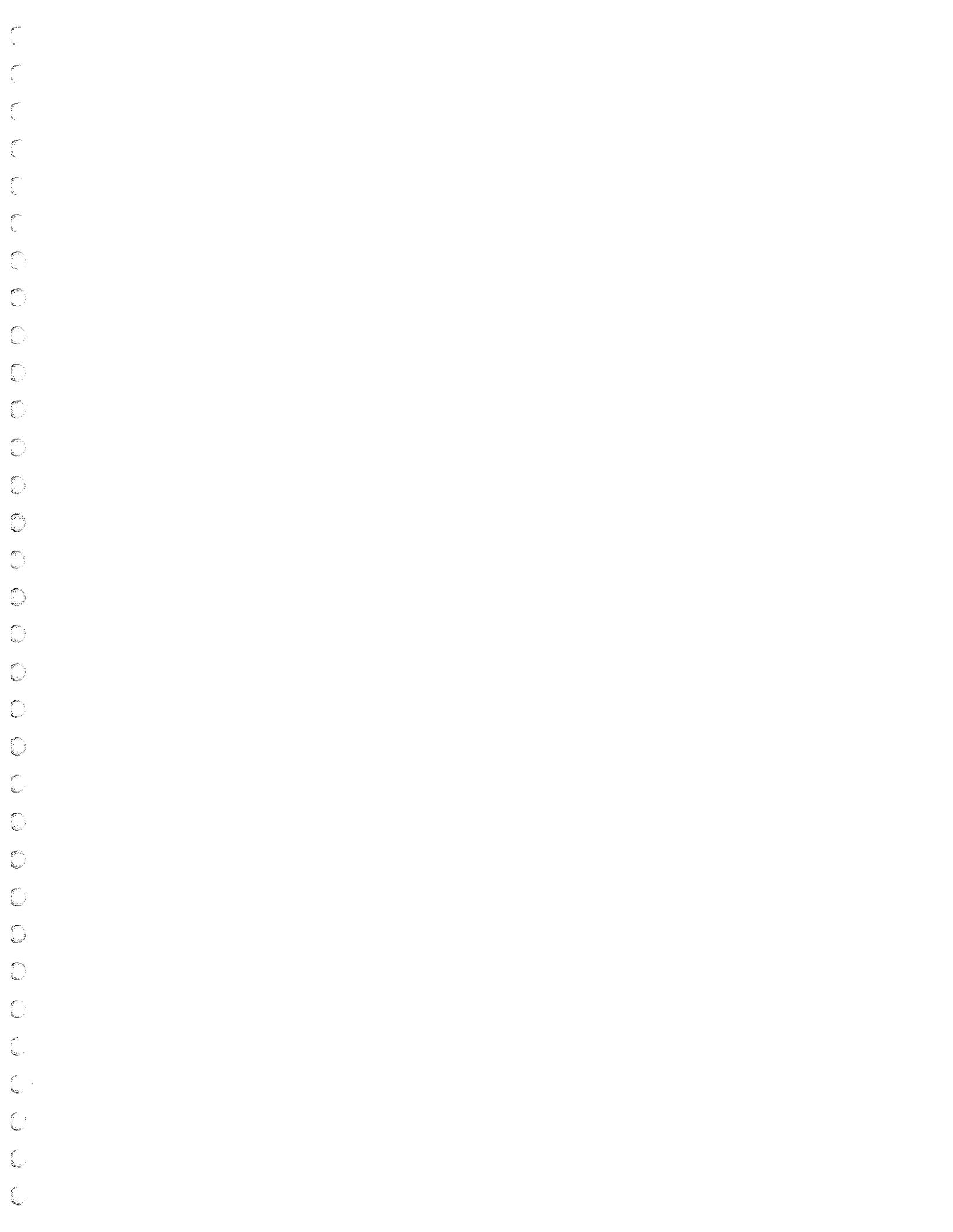
Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

## **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.



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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
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 2013 y 2012, 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.

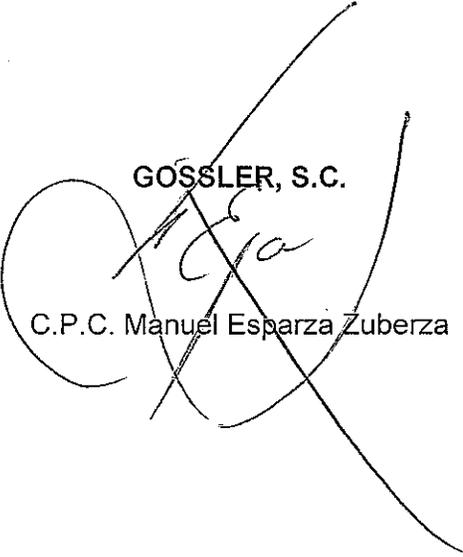
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos significativos de los estados financieros consolidados 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 2013 y 2012, 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, 2014

**GOSSLER, S.C.**

  
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

**INMOBILIARIA RUBA, S**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE**  
 (En miles de dólares)

ACTIVO	2013	2012
<b>CIRCULANTE</b>		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 468,011	134,602
Cuentas por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	304,864	333,313
Otras cuentas por cobrar	20,311	38,232
Impuestos por recuperar	44,763	50,591
	369,938	422,136
Inventarios	4,117,856	4,087,437
Pagos anticipados	20,910	13,585
Total Activo Circulante	4,976,715	4,657,760
<b>INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA</b>	34,986	34,226
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto</b>	94,099	80,169
<b>OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto</b>	37,831	26,873
 <b>TOTAL ACTIVO</b>	 \$ 5,143,631	 4,799,028

Las notas adjuntas son parte de estos estados

... DE C.V. Y SUBSIDIARIAS  
 DE SITUACION FINANCIERA  
 PERIODO DE 2013 Y 2012  
 (en pesos mexicanos)

PASIVO	2013	2012
<b>A CORTO PLAZO</b>		
Préstamos bancarios	\$ 31,797	92,975
Documentos por pagar	113,859	99,970
Certificados bursátiles	31,246	
Proveedores y otras cuentas por pagar	972,725	1,032,862
Impuestos por pagar	17,973	12,216
Total Pasivo A Corto Plazo	1,167,600	1,238,023
<b>A LARGO PLAZO</b>		
Préstamos bancarios	128,865	5,051
Documentos por pagar	71,612	5,998
Certificados bursátiles		31,246
Beneficios a los empleados	15,453	12,507
Impuesto sobre la renta diferido	12,649	31,724
<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>		
Total Pasivo	1,396,179	1,324,549
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
Capital Social	2,088,752	2,088,752
Reserva legal	154,660	143,965
Prima por colocación de acciones	52,745	52,745
Resultado de ejercicios anteriores	1,114,327	932,509
Resultado del ejercicio	304,439	213,903
<b>Capital contable controladora</b>	3,714,923	3,431,874
<b>Capital contable no controladora</b>	32,529	42,605
Total Capital Contable	3,747,452	3,474,479
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	\$ 5,143,631	4,799,028

  
 EL 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 2013 Y 2012**  
(En miles de pesos mexicanos)

	2013	2012
<b>VENTAS NETAS</b>	\$ 3,503,429	3,316,119
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<u>2,645,820</u>	<u>2,543,396</u>
Utilidad bruta	<u>857,609</u>	<u>772,723</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	486,846	488,291
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto</b>	<u>22,510</u>	<u>20,178</u>
	<u>509,356</u>	<u>508,469</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	49,608	45,069
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<u>( 11,292)</u>	<u>( 5,220)</u>
	<u>38,316</u>	<u>39,849</u>
<b>PARTICIPACIÓN EN EL RESULTADO DE ASOCIADA</b>	<u>(760)</u>	<u>(5,693)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>310,697</u>	<u>230,098</u>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	(35,409)	(33)
<b>IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA</b>		(22,241)
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	<u>19,075</u>	<u>7,979</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(16,334)</u>	<u>(14,295)</u>
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<u>\$ 294,363</u>	<u>215,803</u>
Participación controladora	\$ 304,439	213,903
Participación no controladora	<u>( 10,076)</u>	<u>1,900</u>
	<u>\$ 294,363</u>	<u>215,803</u>
Utilidad por acción	\$ 14.810	10.403
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**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE C**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADO**  
(En miles de

	Total	C S Cont
<b>Saldos al 1 de enero de 2012</b>	\$ 3,316,023	2
Aplicación del resultado del ejercicio de 2011 según acuerdo tomado en asamblea de accionistas		
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de accionistas	(16,292)	
Utilidad integral del ejercicio 2012	<u>215,803</u>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	3,515,534	2
Afectación a resultados de ejercicios anteriores por correcciones en valuación de inventarios y cuentas por cobrar en compañía subsidiaria	<u>( 41,055)</u>	
<b>Saldos ajustados al 31 de diciembre de 2012</b>	3,474,479	2
Aplicación del resultado del ejercicio de 2012, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas		
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de accionistas	(21,390)	
Utilidad integral del ejercicio 2013	<u>294,363</u>	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<u>\$ 3,747,452</u>	<u>2</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

**A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE  
 HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
 (en pesos mexicanos)

Capital Controladora	Capital Contable No Controladora	Reserva Legal	Prima por Colocación De Acciones	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio
188,752	59,776	135,818	52,745	807,146	171,786
		8,147		163,639	(171,786)
				(16,292)	
	1,900				213,903
188,752	61,676	143,965	52,745	954,493	213,903
	( 19,071)			( 21,984)	
188,752	42,605	143,965	52,745	932,509	213,903
		10,695		203,208	(213,903)
				(21,390)	
	( 10,076)				304,439
188,752	32,529	154,660	52,745	1,114,327	304,439

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
(En miles de pesos mexicanos)

	2013	2012
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 310,697	230,098
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	22,243	24,032
Provisiones y estimaciones	1,186	7,732
Intereses a favor	(7,406)	(5,044)
Participación en Asociada	(760)	(5,693)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	13,798	22,010
Suma	<u>339,758</u>	<u>273,135</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	28,449	73,764
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	16,424	(20,873)
Inventarios	(30,419)	(186,212)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	(58,377)	85,289
Impuestos por pagar	(29,652)	(22,274)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>266,183</u>	<u>202,829</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de activo fijo	(25,951)	(5,641)
Intereses cobrados	7,406	5,044
Otros activos intangibles	(21,180)	(13,052)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>(39,725)</u>	<u>(13,649)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	142,139	(445,379)
Intereses pagados	(13,798)	(22,010)
Dividendos pagados	(21,390)	(16,292)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>106,951</u>	<u>(483,681)</u>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	333,409	(294,501)
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>134,602</u>	<u>429,103</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<u>\$ 468,011</u>	<u>134,602</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 2013 Y 2012**  
(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 (SOFOL 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 2013 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2012, 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 no hubo modificaciones en las empresas subsidiarias, ni en los porcentajes de participación. Las subsidiarias incluidas por los ejercicios 2013 y 2012, son las siguientes:

<b>Subsidiaria</b>	<b>Participación</b>
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.	51.61%

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, si esto ocurre se registran como cuentas por cobrar fuera del circulante.

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.

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** - 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 *NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos 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. 2013	Dic. 2012
Inversiones temporales:		
Banco HSBC, S.A.	\$ 165,703	20,075
Banco Mercantil del Norte, S.A.	72,597	14,920
Banco Regional de Monterrey, S.A.	58,815	
Scotiabank, S.A.	32,710	
Banco Nacional de México, S.A.		24,125
BBVA-Bancomer, S.A	91,531	26,735
Sonora Bank		483
Banco Santander, S.A.		3,720
Saldos en cuentas disponibles a la vista	<u>34,178</u>	<u>41,267</u>
	455,534	131,325
Disponible mediante factoraje (1)	12,477	3,277
	<u>\$ 468,011</u>	<u>134,602</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 \$ 13.0765 y 13.0101 para 2013 y 2012 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2013	Dic. 2012
Activo a corto y largo plazo	US\$ 313	1,241
Pasivo a corto y largo plazo	( 414)	( 428)
Posición neta activa (pasiva)	<u>( 101)</u>	<u>813</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ ( 1,320)</u>	<u>10,577</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2013, y el tipo de cambio es de \$ 13.0788

**Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<b>Dic. 2013</b>	<b>Dic. 2012</b>
Cientes por vivienda de interés social:		
INFONAVIT	\$ 25,805	54,043
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)	5,586	5,663
CONAVI	19,351	79,759
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	37,471	4,621
Instituciones bancarias	8,192	
Financiamiento directo a clientes	57,908	60,446
	<u>154,313</u>	<u>204,532</u>
Cientes por vivienda de interés medio:		
INFONAVIT	26,532	21,870
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	3,900	9,692
Instituciones de crédito	8,908	7,894
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	102,913	41,426
Financiamiento directo a clientes	23,273	18,985
Clientes Dga Desarrollos, S.A. de C.V.	350	48,727
	<u>165,876</u>	<u>148,594</u>
	<u>320,189</u>	<u>353,126</u>
Estimación para cuentas incobrables	(15,325)	( 19,813)
	<u>\$ 304,864</u>	<u>333,313</u>

**Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	<b>Dic. 2013</b>	<b>Dic. 2012</b>
Impuesto sobre la renta	\$ 21,289	22,892
Impuesto empresarial a tasa única	19,670	22,796
Impuesto al valor agregado	1,206	261
Impuesto a los depósitos en efectivo	2,514	4,610
Subsidio para el empleo	84	32
	<u>\$ 44,763</u>	<u>50,591</u>

**Nota 7. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2013	Dic. 2012
Terrenos comerciales	\$ 23,134	43,635
Obras en proceso	2'984,286	3'066,830
Anticipos a proveedores	57,447	54,866
Inventarios a corto plazo	<u>3'064,867</u>	<u>3'165,331</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	1'052,989	922,106
	<u>\$ 4'117,856</u>	<u>4'087,437</u>

**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. 2013	Dic. 2012
Terrenos	\$ 7,681	7,741
Edificios	32,844	32,536
Equipo de transporte	13,988	12,794
Muebles y enseres	42,810	42,643
Equipo de comunicación	6,811	6,460
Equipo de cómputo	22,235	15,767
Equipo telefónico	7,543	2,448
Otros activos	35,559	27,230
	<u>161,790</u>	<u>139,878</u>
Menos depreciación acumulada	<u>( 75,372)</u>	<u>( 67,450)</u>
	<u>86,418</u>	<u>72,428</u>
	<u>\$ 94,099</u>	<u>80,169</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 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

Los movimientos del ejercicio 2012 son:

	Saldos al 31 de dic. de 2011	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2012
Edificios	\$ 39,602	532	358	596	39,180
Equipo de transporte	3,880	218	2,201	754	1,143
Muebles y enseres	14,545	3,129	263	3,010	14,401
Equipo de cómputo	1,806	378		1,245	939
Equipo de comunicación	3,798	41		516	3,323
Equipo telefónico	1,253	180		198	1,235
Otros activos	19,045	3,862	236	2,723	19,948
Suma final:	\$ 83,929	8,340	3,058	9,042	80,169

**Nota 10. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2013	Dic. 2012
Depósitos en Garantía	\$ 22,395	8,391
Cargos diferidos – neto	11,790	14,836
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	\$ <u>37,831</u>	<u>26,873</u>

**Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	Dic. 2013	Dic. 2012
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ 107,811	811
Banco Mercantil del Norte, S.A.	47,535	11,865
Banco Nacional de México, S.A.		79,955
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C.	5,316	5,395
Total	<u>160,662</u>	<u>98,026</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>128,865</u>	<u>5,051</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 31,797</u>	<u>92,975</u>

**Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se integran como sigue:

	2013	2012
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 185,471	105,968
Menos porción a largo plazo	<u>71,612</u>	<u>5,998</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 113,859</u>	<u>99,970</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.

	2013	2013	Total
	Prima de antigüedad	Indemniza ciones	
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (2,424)	(13,029)	(15,453)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (2,424)</u>	<u>(13,069)</u>	<u>(15,453)</u>
Tasas de descuento	7.00%	7.00%	7.00%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2013	Dic. 2012
Prima de antigüedad	\$ 2,424	3,594
Indemnizaciones para retiro	13,029	8,913
Total pasivo	<u>\$ 15,453</u>	<u>12,507</u>

**Nota 14. CERTIFICADOS BURSÁTILES – CORTO PLAZO 2013, LARGO PLAZO 2012**

**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 TIIE 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 TIIE 28 + 4.9%.

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 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 este hecho, 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 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:

	<b>Dic. 2013</b>	<b>Dic. 2012</b>
Inventarios	\$ 536,330	611,947
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 15,325)	( 21,454)
Pagos anticipados	27,056	24,754
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	21,242	25,184
Cargos diferidos	543	1,422
Provisiones de pasivo	( 34,374)	( 22,914)
Depósitos de clientes	( 282,406)	( 286,927)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 210,904)	( 226,267)
Partidas temporales (netas)	<u>\$ 42,162</u>	<u>105,745</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 12,649</u>	<u>31,724</u>
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2013 y 2012	<u>\$ 19,075</u>	<u>7,979</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 \$ 557,725 aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 210,904 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:

	<b>31 Dic. 2013</b>	<b>31 dic. 2012</b>
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 2013 y 2012 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. CAMBIOS EN RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES**

En la empresa subsidiaria DGA desarrollos, S.A. de C.V. se registró un deterioro en el valor de algunos de sus inventarios mediante avalúo practicado por peritos independientes, principalmente el fraccionamiento denominado Las Cúpulas, el cual

está ubicado en Puerto Peñasco, Sonora, México. Esto fue con la finalidad de respetar la normatividad relativa al valor razonable afectando los resultados de ejercicios anteriores por un importe de \$ 26,020, ya que se considera que ese deterioro proviene del ejercicio 2011.

Esta misma subsidiaria sufrió pérdidas por incobrabilidad en algunas de sus cuentas de clientes por \$ 15,035, las cuales se registraron en resultados de ejercicios anteriores por provenir de ejercicios anteriores a 2012.

En resumen, el efecto en resultados de ejercicios anteriores fue por la cantidad de \$ 41,055. Se considera que aun cuando se contraviene con lo dispuesto en las normas internacionales de información financiera que establece que se debieron afectar los resultados del 2013, el efecto en resultados de ejercicios anteriores es de poca importancia frente al total de las cifras consolidadas de la empresa.

#### **Nota 19. ENTORNO FISCAL**

##### **IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)**

En 2013 y 2012 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2013, 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 \$ 557,725 aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 210,904 por ser la cantidad que se espera amortizar en el futuro sin ninguna dificultad.

##### **IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU)**

En 2013 y 2012 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 20. CAMBIOS FISCALES PARA 2014**

A continuación mencionamos los cambios más relevantes.

Nueva Ley del Impuesto sobre la Renta:

Régimen de dividendos gravado a una tasa adicional del 10%  
Limitación a deducciones de personas morales  
Incremento importante en gravamen al 35% en personas físicas  
Limitación en deducciones personales  
Nuevo Régimen de incorporación fiscal  
Eliminación del régimen de consolidación fiscal  
Cambio del régimen aplicable a maquiladoras  
Eliminación del estímulo fiscal para inversionistas en SIBRAS  
Cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos  
Abrogación de las Leyes de Impuesto a los Depósitos en Efectivo e Impuesto Empresarial a Tasa Única

En materia de Impuesto al Valor Agregado (IVA):

Eliminación de la tasa preferencial del IVA en zona fronteriza.  
Eliminación de exenciones y gravamen de productos de tasa 0% al 16%

Eliminación de Regímenes Fiscales Preferentes.  
Cambios en Regulación Aduanera

**Nota 21. 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 2014, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**Y**

**DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

## I N D I C E

1. Dictamen de los auditores independientes  
Estados financieros:
2. Balances generales
3. Estados de resultados
4. Estados de variaciones en el capital contable
5. Estados de flujos de efectivo
6. Notas a los estados financieros



1.

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

Hemos examinado los balances generales consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo que les son relativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.



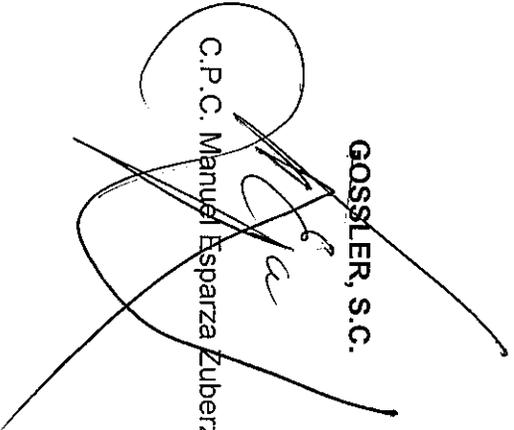
Crowe Horwath Gossler <sup>SA</sup>

- 2 -

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo consolidados, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Cd. Juárez, Chih.  
Abril 10, 2013

**GOSSLER, S.C.**

  
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza



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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

DECEMBRE DE CADA EJERCICIO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(En miles de pesos mexicanos)

	2012	2011
<b>VENTAS NETAS</b>	\$ 3,316,119	3,437,585
<b>COSTO DE VENTAS</b>	2,543,396	2,653,619
Utilidad bruta	772,723	783,966
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	486,057	451,651
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto</b>	14,485	61,185
<b>PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	2,234	1,777
	502,776	514,613
<b>RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO</b>	(39,849)	(85,313)
Utilidad antes de impuestos	230,098	184,040
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	(33)	(613)
<b>IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA</b>	(22,241)	(19,693)
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	7,979	13,053
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	(14,295)	(7,253)
<b>UTILIDAD NETA</b>	\$ 215,803	176,787
Participación controladora	\$ 213,903	174,786
Participación no controladora	1,900	5,001
	\$ 215,803	176,787
Utilidad por acción	\$ 10,403	8,355
Promedio ponderado de acciones en circulación	20,561	20,561

Las notas adjuntas son parte de estos estados

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
(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
<b>Saldos al 1 de enero de 2011</b>	\$ 3,149,236	2,088,752	54,775	129,428	52,745	695,717	127,819
Aplicación del resultado del ejercicio de 2010 según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				6,390		121,429	(127,819)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(10,000)					(10,000)	
Utilidad integral del ejercicio 2011	176,787		5,001				171,786
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	3,316,023	2,088,752	59,776	135,818	52,745	807,146	171,786
Aplicación del resultado del ejercicio de 2011, según acuerdo tomado en asamblea de accionistas				8,147		163,639	(171,786)
Dividendos pagados según acuerdo tomado en asamblea de - accionistas	(16,292)					(16,292)	
Utilidad integral del ejercicio 2012	215,803		1,900				213,903
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	\$ 3,515,534	2,088,752	61,676	143,965	52,745	954,493	213,903

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 2012 Y 2011**  
(En miles de pesos mexicanos)

	2 0 1 2	2 0 1 1
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 230,098	184,040
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	24,032	19,365
Provisiones y estimaciones	7,732	13,254
Intereses a favor	(5,044)	(6,649)
Participación en Asociada	(5,693)	(1,561)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	22,010	59,891
Suma	273,135	268,340
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	73,764	(57,597)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(20,873)	(16,097)
Inventarios	(186,212)	483,051
Incremento (decremento) en:		
Proveedores	146,049	5,627
Impuestos por pagar	(22,274)	-
Otras cuentas de pasivo	(60,760)	(7,883)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<b>202,829</b>	<b>675,441</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de activo fijo	(5,641)	(5,728)
Intereses cobrados	5,044	6,649
Otros activos intangibles	(13,052)	4,701
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<b>(13,649)</b>	<b>5,622</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	(445,379)	(51,984)
Certificados bursátiles		(266,725)
Intereses pagados	(22,010)	(59,891)
Dividendos pagados	(16,292)	(19,940)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(483,681)</b>	<b>(398,540)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>(294,501)</b>	<b>282,523</b>
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<b>429,103</b>	<b>146,580</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 134,602</b>	<b>429,103</b>

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 2012, 2011 Y 1 DE ENERO DE 2011  
(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.

**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 adecuaciones o 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 2012 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2011, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Los estados financieros consolidados preparados de conformidad con las NIIF son los correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012. La compañía tomó como fecha de transición el 1º de enero de 2011. Las reglas para la adopción inicial de las NIIF están establecidas en la NIIF 1, "*Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*"

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%:

Los efectos de inflación fueron eliminados desde el año de 1999 al 31 de diciembre de 2007.

- c) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** – Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las siguientes subsidiarias.

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%
Rubadmirper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	51.61%

Los saldos y operaciones de importancia entre compañías han sido eliminados en estos 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, si esto ocurre se registran como cuentas por cobrar fuera del circulante.

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

- f) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición.

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

- g) **INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA** – Se registran a su costo de adquisición, más una plusvalía que hace que su importe se asemeje a su valor razonable.
- h) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición y por el modelo de revaluación a la fecha de transición de las NIIF. 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 computación	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** - De conformidad con lo establecido en el *N/C-36, Deterioro en el Valor de los Activos*, se hizo el estudio con base en la determinación del valor de uso de los activos, así como del crédito mercantil, sin encontrar signos de deterioro que indicaran que fuera necesario ajustarlos porque se encontraran valuados a importes mayores al de su valor de uso.
- l) **COMPENSACIONES LABORALES** – 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 *N/C 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 resultado integral de financiamiento, 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), o Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) según corresponda y que se espera aplicar 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 la norma NIC 37, 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. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Inversiones temporales:			
Banco HSBC, S.A.	\$ 20,075	106,738	41,385
Banco Mercantil del Norte, S.A.	14,920	59,502	19,150
Banco Regional de Monterrey, S.A.		16,347	
Actinver , S.A. de C.V.		5,000	
Scotiabank, S.A.		21,000	
Banco Nacional de México, S.A.	24,125	102,552	15,028

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
BBVA-Bancomer, S.A	\$ 26,735	40,310	
Sonora Bank	483		3,741
Banco Santander, S.A.	3,720	38,013	20,683
Saldos en cuentas disponibles a la vista	41,267	33,902	46,593
Disponible mediante factoraje (1)	131,325	423,364	146,580
	3,277	5,739	
	\$ 134,602	429,103	146,580

(1) Al 31 de diciembre de 2012 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 \$13.0101 y 13.9787 para 2012 y 2011 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Activo a corto y largo plazo	US\$ 1,241	943	1,597
Pasivo a corto y largo plazo	( 428 )	( 459 )	( 490 )
Posición neta activa (pasiva)	813	484	1,107
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 10,577	6,766	13,682

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2012, y el tipo de cambio es de \$ 12.1304

**Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Cientes por vivienda de interés social:			
INFONAVIT	\$ 54,043	92,438	151,368
Sociedades financieras de objeto limitado (SOFOL)	5,663	6,457	13,337
CONAVI	79,759	76,445	37,732
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	4,621	30,464	5,951
Financiamiento directo a clientes	60,446	83,506	56,392
	204,532	289,310	264,780

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Cientes por vivienda de interés medio:			
INFONAVIT	\$ 21,870	17,190	54,443
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)	9,692	7,885	10,835
Instituciones de crédito	7,894	7,675	13,403
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	41,426	55,739	11,646
Financiamiento directo a clientes	18,985	20,652	24,237
Cientes Dga Desarrollos, S.A. de C.V.	53,521	58,191	19,701
	<u>153,388</u>	<u>167,332</u>	<u>134,265</u>
	357,920	456,642	399,045
	<u>(21,454)</u>	<u>(40,162)</u>	<u>(28,171)</u>
	<u>\$ 336,466</u>	<u>416,480</u>	<u>370,874</u>

Estimación para cuentas incobrables

**Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Impuesto sobre la renta	\$ 22,892	25,715	21,345
Impuesto empresarial a tasa única	22,796	14,469	13,978
Impuesto al valor agregado	261	2,602	4,167
Impuesto a los depósitos en efectivo	4,610	3,479	1,780
Subsidio para el empleo	32	35	42
Impuesto sobre nóminas		11	
Impuesto al activo			3,316
	<u>\$ 50,591</u>	<u>46,311</u>	<u>44,628</u>

**Nota 7. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Terrenos comerciales	\$ 43,635	50,907	27,640
Obras en proceso	3'117,776	2'675,567	2'939,856
Anticipos a proveedores	52,411	44,321	60,325
Inventarios a corto plazo	<u>3'213,822</u>	<u>2'770,795</u>	<u>3'027,821</u>
Más reservas territoriales a largo plazo	896,166	1'152,981	1'379,006
	<u>\$ 4'109,988</u>	<u>3'923,776</u>	<u>4'406,827</u>

**Nota 8. INVERSIONES EN ACCIONES DE ASOCIADA** – Al 31 de diciembre de 2012 este rubro se analiza como sigue:

Asociada	Participación	Valor contable
Inmobiliaria Punto Alto, S.A. de C.V.	33.33%	\$ <u>35,859</u>

**Nota 9. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO**

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Terrenos	\$ 7,741	7,741	7,741
Edificios	32,536	32,536	32,536
Equipo de transporte	12,794	14,776	15,790
Muebles y enseres	42,643	34,923	30,200
Equipo de comunicación	6,460	6,395	6,409
Equipo de cómputo	15,767	15,420	14,922
Equipo telefónico	2,448	2,267	2,267
Otros activos	27,230	27,920	26,385
Menos depreciación acumulada	\$ ( 67,450)	( 54,049)	( 47,417)
	<u>\$ 80,169</u>	<u>83,929</u>	<u>88,833</u>

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

Los movimientos de este rubro son:

	Saldos al 31 de dic. de 2011	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2012
Edificios	39,602	532	358	596	39,180
Equipo de transporte	3,880	218	2,201	754	1,143
Muebles y enseres	14,545	3,129	263	3,010	14,401
Equipo de cómputo	1,806	378		1,245	939
Equipo de comunicación	3,798	41		516	3,323
Equipo telefónico	1,253	180		198	1,235
Otros activos	19,045	3,862	236	2,723	19,948
Suma final:	<u>83,929</u>	<u>8,340</u>	<u>3,058</u>	<u>9,042</u>	<u>80,169</u>

	Saldo al 1 de enero de 2011	Adiciones	Disminu ciones	Depreciación	Saldos al 31 de dic. de 2011
Edificios	40,277			675	39,602
Equipo de transporte	5,114	206		1,440	3,880
Muebles y enseres	16,038	1,933		3,426	14,545
Equipo de computo	4,044	101		2,340	1,805
Equipo de comunicación	4,304	8		514	3,798
Equipo telefonico	1,442			189	1,253
Otros activos	17,614	3,314		1,882	19,046
Suma final:	88,833	5,562		10,466	83,929

**Nota 10. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Depósitos en Garantía	8,391	7,545	6,701
Cargos diferidos – neto	14,836	17,261	52,803
Crédito Mercantil	3,646	3,646	3,646
	<u>\$ 26,873</u>	<u>28,452</u>	<u>63,150</u>

**Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2012, se integran como sigue:

	2012
BANCO REGIONAL DE MONTERREY, S.A.	811
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A.	79,955
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.	11,865
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR, S.N.C	5,395
Total	\$ 98,026
Menos porción a largo plazo	5,051
Porción a corto plazo	<u>\$ 92,975</u>

**Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2012, se integran como sigue:

2012

Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional \$ 105,968  
 Menos porción a largo plazo \$ 5,998  
 Porción a corto plazo \$ 99,970

**Nota 13. OBLIGACIONES LABORALES**

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.

	2012	2011	2011
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	(3,594)	(8,913)	(12,507)
Modificaciones al plan reconocidas			
Pasivo/activo de transición no reconocido			
Pérdidas/ganancias reconocidas			
(Pasivo)/activo neto proyectado	(3,594)	(8,913)	(12,507)
Tasas de descuento	7.50%	7.50%	7.50%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Prima de antigüedad	\$ 3,594	1,803	1,463
Indemnizaciones para retiro	8,913	9,218	8,295
Total pasivo	<u>\$ 12,507</u>	<u>11,021</u>	<u>9,758</u>

#### Nota 14. CERTIFICADOS BURSÁTILES

##### 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%, 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%.

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 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 este hecho, 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 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

##### **a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA**

- i) Durante el segundo semestre de 2010 la Compañía firmó un contrato de crédito revolvente de largo plazo con garantías reales con una institución bancaria, para lo cual ambas partes constituyeron un fideicomiso de garantía con derechos de reversión. Después de haber aportado un paquete de proyectos habitacionales, la Compañía se encargará de ejecutar el proyecto, lo que incluye gestionar los permisos y licencias, aportar la inversión requerida y comercializarlo. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

ii) Actualmente la Compañía cuenta con una alianza estratégica de largo plazo con un fondo de capital privado, funciona como un mecanismo de coinvertión que le permite fondear adquisiciones de tierra y/o hacer líquida parte de su reserva. La primera transacción se celebró en el primer semestre de 2009 y se formalizó mediante la constitución de un fideicomiso de administración, en donde el fondo privado aportó la tierra y parte de la infraestructura y la Compañía se encarga de gestionar permisos y licencias y aportar la inversión en urbanización, edificación y 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.

iii) La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinvertión 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 de 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. 2 0 1 2	Dic. 2 0 1 1	Ene. 2 0 1 1
Inventarios	\$ 611,947	625,509	580,955
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 21,454)	( 40,947)	( 22,203)
Pagos anticipados	24,754	27,817	39,890
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	25,184	35,712	37,339

	Dic. 2012	Dic. 2011	Ene. 2011
Cargos diferidos	\$ 1,422	3,741	29,292
Provisiones de pasivo	( 22,914)	( 32,770)	( 43,458)
Depósitos de clientes	( 286,927)	( 200,058)	( 229,507)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 226,267)	( 286,661)	( 216,451)
Partidas temporales (netas)	\$ 105,745	132,343	175,857
I.S.R. al 30%	\$ 31,724	39,703	52,757

**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. 2012	31 dic. 2011	1º enero 2011
Número de acciones	20,561,559	20,561,559	20,561,559
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	100	100	100
Importe del capital social que representan	\$ 2,056,156	2,056,156	2,056,156

- 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 variaciones 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 2012 y 2011 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 balance general por el ejercicio 2012 corresponde a la subsidiaria DGA Desarrollos, S.A. de C.V. y se integra de la siguiente forma:

Capital social	\$	50,012
Reserva legal		438
Resultado de ejercicios anteriores		9,326
Resultado del ejercicio		1,900
	\$	<u>61,676</u>

**Nota 18. RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	2012	2011
Intereses pagados	\$ ( 22,010)	( 59,891)
Otros gastos financieros	( 24,740)	( 36,763)
Intereses ganados	5,044	6,649
Otros productos financieros	2,609	4,194
Pérdida, utilidad en cambios ( Neta )	( 752)	498
Total	\$ <u>( 39,849)</u>	<u>( 85,313)</u>

**Nota 19. ENTORNO FISCAL**

**IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)**

En 2012 y 2011 la empresa causó este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2012, 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 \$ 721,312 aunque para determinar el impuesto sobre la renta diferido únicamente se consideró la suma de \$ 226,267 por ser la cantidad que se espera amortizar en el futuro sin ninguna dificultad.

**IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU)**

En 2012 y 2011 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).

**b) Exenciones opcionales.**

**Exenciones referidas a las combinaciones de negocios.-** La Compañía aplico la exención referente a "combinaciones de negocios". Por lo tanto no ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

**Costo asumido.-** La Compañía efectuó un estudio para considerar las opciones relativas al costo asumido relativo al valor razonable, utilizando para ello los valores de avalúo a la fecha de transición para sus inmuebles.

Respecto al resto de los activos fijos, se efectuó un estudio de los componentes y las vidas útiles de las depreciaciones aplicadas, para revisar el costo atribuido ajustado a la fecha de transición.

**Beneficios a empleados.-** La Compañía realizó un estudio actuarial basado en la normatividad de la NIC 19 "Beneficios a empleados" reconociendo los efectos de este estudio a la fecha de transición.

**c) Principales diferencias preliminares.**

**Efectos de inflación.-** Según la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias", los efectos de la inflación se reconocen en los estados financieros cuando la inflación se aproxima o sobrepasa el 100%. El último período inflacionario para la economía mexicana fue durante 1998 (diciembre). Los efectos de inflación acumulados en los estados financieros durante los años de 1999 a 2007 no se consideran hiperinflacionarios.

**Impuestos diferidos.-** Conforme a NIIF, la compañía recalculó los impuestos diferidos con los valores contables ajustados de los pasivos y activos según NIIF.

Enseguida se presentan las conciliaciones del patrimonio y del resultado integral total, por los principales cambios derivados de la adopción por primera vez de las NIIF, la información ha sido convertida para efectos de comparabilidad.

Conciliación del Patrimonio al 1 de enero de 2011				
Nota	Cuenta	NIF Anteriores	Efecto de la Transición a las NIIF	NIIF
	Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 46,580	0	\$ 146,580
1	Clientes	370,874	28,171	399,045
1	Estimación de Cuentas Incobrables		( 28,171)	( 28,171)
	Otras Cuentas por Cobrar	60,666	0	60,666
2	Inventarios	4,583,576	( 176,749)	4,406,827

Nota	Cuenta	NIF Anteriores	Efecto de la Transición a las NIF	NIIIF
	Otros Activos Circulantes	\$ 1,038	0	\$ 11,038
	Activos circulantes	5,172,734	( 176,749)	4,995,985
3	Propiedades Planta y Equipo	66,060	22,773	88,833
	Activos Intangibles	3,646	0	3,646
1	Otros Activos no Circulantes	97,590	( 2,029)	95,561
	Activos no Circulantes	167,296	20,744	188,040
	Activos Totales	\$ 5,340,030	( 156,005)	\$ 5,184,025
1	Pasivos con costo financiero	\$ 95,389	( 2,029)	\$ 893,360
	Proveedores y Otras cuentas por Pagar	1,078,914	0	1,078,914
4	Beneficios a empleados	5,325	4,433	9,758
5	Pasivos por impuestos Diferidos	59,177	( 6,420)	52,757
	Pasivos Totales	2,038,805	( 4,016)	2,034,789
	Total activo menos pasivo	\$ ,301,225	( 151,989)	\$ 3,149,236
6	Capital Emitido	\$ 2,164,399	( 75,647)	\$ 2,088,752
	Reservas de capital	182,173	0	182,173
7	Resultado de Ejercicios Anteriores	899,243	( 75,707)	823,536
7	Capital contable de la participación no controlada	55,410	( 635)	54,775
	Patrimonio Total	\$ ,301,225	( 151,906)	\$ 3,149,236

### Notas a la conciliación del Patrimonio al 1 de enero de 2011

- 1 Reclasificación de cuentas por presentación
- 2 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, definiendo cuando la inflación sobrepasa el 100%. Los saldos de los efectos de actualización en inventarios fueron eliminados de por un importe de \$ 176,749
- 3 Según NIF la depreciación estaba influida por las tasas fiscales, en las NIIIF se aplica en base a la vida útil, los efectos acumulados incrementan la vida útil de las propiedades y equipo en \$ 22,773
- 4 El efecto de la aplicación de la NIC - 19 Beneficios a empleados incrementa la provisión que se tenía en base a NIF en \$ 4,433

**Notas a la conciliación del Patrimonio al 1 de enero de 2011**

Los anteriores cambios disminuyen el pasivo por impuestos diferidos en la siguiente forma:

Inventarios	\$( 11,922)
Beneficios a empleados	( 1,330)
Propiedades y Equipo	<u>6,832</u>
Total	\$( 6,420)

Según las NIIF solo se permite la actualización por efectos de inflación en economías con hiper inflación en más del 100% por lo tanto se cancela la cantidad de \$ 75,647 registrada según NIIF de enero 1999 a diciembre 2007

Los ajustes en las ganancias acumuladas son los siguientes:

Actualización de inventarios (nota 2)	\$( 176,749)
Depreciación (Nota 3)	22,773
Provisión por Beneficios a empleados (Nota 4)	( 4,433)
Provisión por Impuestos Diferidos (Nota 5)	<u>6,420</u>

Total efecto de ganancias acumuladas \$( 151,989)

**Conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre de 2011**

Nota	Cuenta	NIF Anteriores	Efecto de la Transición a las NIIF	NIF
	Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 429,103	0	\$ 429,103
1	Clientes	416,480	40,162	456,642
1	Estimación de Cuentas Incobrables		( 40,162)	( 40,162)
	Otras Cuentas por Cobrar	69,053	0	69,053
2	Inventarios	4,091,035	( 167,259)	3,923,776
	Otros Activos Circulantes	18,204	0	18,204
	Activos circulantes	5,023,875	( 167,259)	4,856,616
3	Propiedades Planta y Equipo	61,737	22,192	83,929
	Activos Intangibles	3,646	0	3,646
	Otros Activos no Circulantes	62,968	0	62,968
	Activos no Circulantes	128,351	22,192	150,543
	Activos Totales	\$ 5,152,226	( 145,067)	\$ 5,007,159
	Pasivos con costo financiero	\$ 574,651	0	\$ 574,651
	Proveedores y Otras cuentas por Pagar	1,065,761	0	1,065,761
4	Beneficios a empleados	6,326	4,695	11,021

Nota	Cuenta	NIF Anteriores	Efecto de la Transición a las NIFF	NIFF
5	Pasivos por impuestos Diferidos	46,350	( 6,647 )	39,703
	Pasivos Totales	1,693,088	( 1,952 )	1,691,136
	Total activo menos pasivo	\$ 3,459,138	( 143,115 )	\$ 3,316,023
6	Capital Emitido	\$ 2,164,399	( 75,647 )	\$ 2,088,752
	Reservas de capital	188,563	0	188,563
7	Resultado de Ejercicios Anteriores	1,045,779	( 66,847 )	978,932
7	Capital contable de la participación no controlada	60,397	( 621 )	59,776
	Patrimonio Total	\$ 3,459,138	( 143,115 )	\$ 3,316,023

**Notas a la conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre de 2011**

1 Reclasificación de cuentas por presentación

2 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%: Los saldos de los efectos de actualización en inventarios fueron eliminados de por un importe de \$ 167,259

3 Según NIF la depreciación estaba influida por las tasa fiscales, en las NIFF se aplica en base a la vida útil, los efectos acumulados incrementan la vida útil de las propiedades y equipo en \$ 22,192

4 El efecto de la aplicación de la NIC - 19 Beneficios a empleados incremento la provisión que se tenía en base a NIF en \$ 4,695  
Los anteriores cambios disminuyen el pasivo por impuestos diferidos en la siguiente forma:

5	Inventarios	\$ ( 11,897 )
	Beneficios a empleados	( 1,408 )
	Propiedades y Equipo	6,658
	Total	<u>\$ ( 6,647 )</u>

6 Según las NIFF sólo se permite la actualización por efectos de inflación en economías con hiper inflación en más del 100% por lo tanto se cancela la cantidad de \$ 75,647 registrada según NIF de enero 1999 a diciembre 2007

Los ajustes en las ganancias acumuladas son los siguientes:

7	Actualización de inventarios (nota 2 )	\$ ( 167,259 )
	Depreciación (Nota 3)	22,192
	Provisión por Beneficios a empleados (Nota 4 )	( 4,695 )
	Provisión por Impuestos Diferidos (Nota 5 )	6,647
	Total efecto de ganancias acumuladas	<u>\$ ( 143,115 )</u>

Conciliación del resultado Integral 1 enero al 31 de diciembre de 2011				
Nota	Cuenta	NIF Anteriores	Efecto de la Transición a las NIF	NIF
	Ingresos por actividades ordinarias	\$ 3,437,585	0	\$ 3,437,585
1, 2	Costo de ventas	(2,663,453)	9,834	(2,653,619)
	Utilidad Bruta	774,132	9,834	783,966
3, 4	Gastos de operación	(450,464)	(1,187)	(451,651)
	Utilidad de operación	323,668	8,647	332,315
	Otros gastos	(62,692)	0	(62,692)
	Ingresos y costos financieros	(85,313)	0	(85,313)
	Utilidad antes de impuestos	173,832	8,647	182,479
5	Impuestos	(7,479)	226	(7,253)
	Utilidad Integral	167,914	8,873	176,787
6	Participación no controlada	(4,986)	(15)	(5,001)
	Utilidad Integral Controlada	\$ 162,928	8,858	\$ 171,786

**Notas a la conciliación del resultado integral total del ejercicio 2011**

- 1 Debido a la adopción de las NIF al 1 de enero de 2011, los inventarios quedaron valuados al costo identificado de adquisición, por lo tanto los costos del ejercicio 2011 según NIF se ven disminuidos por \$ 9,491 por la cancelación de los efectos inflacionarios eliminados al momento de dicha adopción.
- 2 Según NIF la depreciación estaba influida por las tasa fiscales, en las NIF se aplica en base a la vida útil, el efecto en costo de ventas en el ejercicio se ve disminuido por \$ 343
- 3 Según NIF la depreciación estaba influida por las tasa fiscales, en las NIF se aplica en base a la vida útil, el efecto en gastos de operación en el ejercicio se incrementa por \$ 924
- 4 El efecto de la aplicación de la NIC - 19 Beneficios a empleados incremento los gastos de operación en \$ 263
- 5 Los ajustes anteriores disminuyeron el impuesto diferido del ejercicio en \$ 226
- 6 Los efectos de la aplicación de las NIF modificaron en forma no significativa la participación no controlada

**Nota 22. 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 10 de abril de 2013, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

## **7.2 INFORMES DEL COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, 2013 Y 2012.**

**ROMULO JAURRIETA CABALLERO**  
**Contador Público Certificado**

**INFORME DEL COMISARIO**

Chihuahua Chih., a 5 de abril de 2013

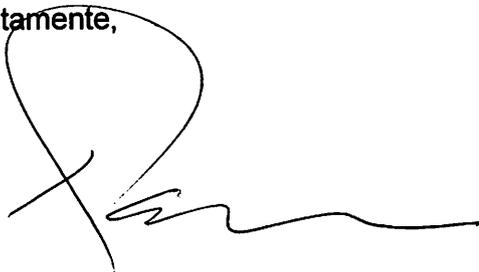
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

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 2012.

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 de auditoría generalmente aceptadas.

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 2012, 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,



**ROMULO JAURRIETA CABALLERO**  
**Contador Público Certificado**

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 11 de abril de 2014

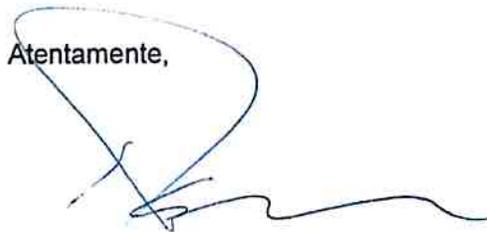
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

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 2013.

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 2013, 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,



**ROMULO JAURRIETA CABALLERO**  
**Contador Público Certificado**

**INFORME DEL COMISARIO**

Chihuahua Chih., a 7 de abril de 2015

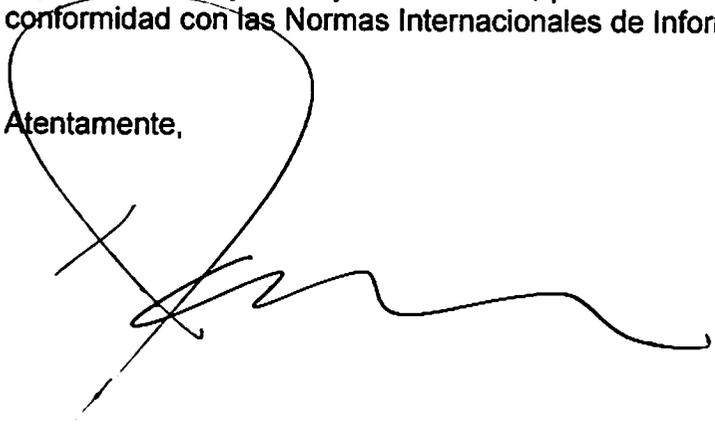
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

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,



### 7.3 OPINIÓN LEGAL

México, D.F. a 22 de julio de 2015.

## H. COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Vicepresidencia de Supervisión Bursátil

Dirección General de Emisiones Bursátiles

Insurgentes Sur 1971,

Torre Norte, 7° piso

Colonia Guadalupe Inn

Del. Álvaro Obregón

01020 México, D.F.

**Atención:** Licenciado Bryan Lepe Sánchez.  
Director General de Emisiones Bursátiles.

Estimados señores:

Hacemos referencia al programa de colocación de certificados bursátiles (los "Certificados Bursátiles"), hasta por un monto total de \$1,000,000,000.00 (un mil millones de pesos 00/100 M.N.) con carácter revolvente, o su equivalente en Unidades de Inversión (el "Programa"), a ser implementado por Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (la "Emisora" o "Ruba", indistintamente).

Hemos revisado la documentación e información legal de la Emisora y de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el "Representante Común") a efecto de rendir una opinión respecto de dicha documentación e información, de conformidad con los artículos 85 fracción IV, 86 fracción X y 87 fracción II de la Ley de Mercado de Valores. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren específicamente definidos en la presente, tendrán el significado que se les atribuye en el prospecto de colocación del Programa.

### DOCUMENTOS REVISADOS.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado los siguientes documentos:

#### 1.1 Documentos correspondientes a la Emisora

- 1.1.1 Copia certificada de la escritura pública número 5,286 de fecha 23 de mayo de 1980, otorgada ante la fe del licenciado Mario F. García, titular de la Notaría Pública número 4 del Distrito de Morelos, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Chihuahua.

bajo el folio mercantil número 28, a folios 8 del libro 275 de la sección de comercio, el 3 de julio de 1980, mediante la cual se hace constar, entre otros, la constitución de Ruba.

- 1.1.2 Copia certificada de la certificación de fecha 15 de agosto de 2013 realizada por el licenciado Eugenio Fernando García Russek, titular de la Notaría Pública número 24 del Distrito de Morelos, mediante la cual se hace constar la compulsión de los estatutos sociales vigentes de Ruba.
- 1.1.3 Copia certificada de la escritura pública número 16,715, de fecha 25 de octubre de 2006, otorgada ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, adscrito a la Notaría Pública número 28 del Distrito de Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular el licenciado Felipe Colomo Castro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico número 5534\*10 el 7 de noviembre de 2006, mediante la cual se hace constar el poder otorgado por Ruba en favor del ingeniero Luis Enrique Terrazas Seyffert.
- 1.1.4 Copia certificada de la escritura pública número 2,952, de fecha 2 de julio de 2010, otorgada ante la fe de la licenciada Rosalinda Ramos Ríos, adscrita a la Notaría Pública número 24 del Distrito de Morelos, en funciones de Notario por separación temporal de su titular el licenciado Eugenio Fernando García Russek, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Chihuahua, bajo el folio mercantil electrónico número 2106\*3 el 20 de julio de 2010, mediante la cual se hace constar el poder otorgado por Ruba en favor del ingeniero Jesús Miguel Sandoval Armenta.
- 1.1.5 Acta de Sesión del Consejo de Administración de Ruba celebrada el día 29 de enero de 2015, por virtud de la cual, se aprobó la implementación del Programa de Certificados Bursátiles.

## 1.2 Documentos correspondientes al Representante Común

- 1.2.1 Copia certificada de la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la Notaría Pública número 140 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 686 el 27 de febrero de 1979, mediante la cual se hace constar, entre otros, la constitución del Representante Común.
- 1.2.2 Copia certificada de la escritura pública número 31,782, de fecha 11 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colin, titular de la Notaría Pública número 83 del Distrito Federal, mediante la cual se hace constar reformaron totalmente los estatutos sociales vigentes del Representante Común.
- 1.2.3 Copia certificada de la escritura pública número 35,712, de fecha 10 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colin, titular de la Notaría Pública número 83 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 686\*, el 26 de junio de 2013, mediante la cual se hace constar, entre otras, el otorgamiento de poderes en favor de Héctor

Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez.

### **1.3 Documentos de la Operación**

- 1.3.1 La información legal proporcionada a ésta H. Comisión por la Emisora con su solicitud, incluyendo el prospecto de colocación correspondiente al Programa de Certificados Bursátiles, así como documentación legal anexa a la misma. Dicha información y documentación de carácter jurídico comprende aquella que se requiere para tramitar la solicitud de dicho Programa conforme a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

#### **OPINIÓN LEGAL.**

Considerando lo anterior, manifiesto a esa H. Comisión que a mi leal saber y entender:

- 2.1 La Emisora se encuentra debidamente constituida y es legalmente existente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuenta con la capacidad necesaria para ser titular de los derechos y obligaciones estipulados a su cargo y sus instrumentos relacionados.
- 2.2 Los ingenieros Luis Enrique Terrazas Seyffert y Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de apoderados de Ruba, cuentan con los poderes y facultades suficientes para celebrar todos los documentos respecto al Programa.
- 2.3 El Representante Común se encuentra debidamente constituido y es legalmente existente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, y cuenta con la capacidad necesaria para ser Representante Común de los tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa.
- 2.4 Los señores Héctor Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez, en su carácter de apoderados del Representante Común, cuentan con los poderes y facultades suficientes y necesarias para suscribir en nombre y representación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, el título que será utilizado para las emisiones de Certificados Bursátiles emitidas al amparo del Programa.
- 2.5 El acta de Sesión del Consejo de Administración de Ruba, levantada con motivo de la sesión celebrada el 29 de enero de 2015 por virtud de la cual se aprobó la implementación del Programa y la cual contiene las características generales del mismo, constituye un acto existente y válido al amparo del cual la Emisora podrá llevar a cabo las emisiones que se realicen al amparo de éste, en cumplimiento con la legislación vigente.

- 2.6 Las emisiones y ofertas públicas de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, pueden efectuarse de conformidad con los requisitos que establece la legislación aplicable y vigente en México, contando la Emisora con la capacidad legal para ello.
- 2.7 Se han obtenido las autorizaciones e inscripciones necesarias de conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública en el mercado de valores y la aprobación de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para el listado de los Certificados Bursátiles) por lo que ha quedado implementado el Programa de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del mismo, constituirán una obligación válida y exigible a cargo de la Emisora, de conformidad con los términos del título respectivo y con los requisitos que establece la legislación vigente en la materia.

## SUPUESTOS.

- 3.1 Los documentos que nos fueron proporcionados en copias certificadas son idénticos a los originales y dichos originales son auténticos y cada una de las firmas y sellos en los mismos son genuinos.
- 3.2 Los documentos que hemos revisado con fechas anteriores a la presente opinión legal, con base a los cuales hemos formulado alguna conclusión reflejada en la presente opinión legal, permanecen en vigor en todos sus términos.
- 3.3 Los documentos descritos bajo el encabezado “Documentos Revisados”, de la presente opinión, no serán modificados, de tal forma, que sean incorporados a los mismos, limitantes o prohibiciones, que pudieran afectar de modo alguno la oferta pública de los Certificados Bursátiles.
- 3.4 A la fecha de la presente, los poderes otorgados en favor de: (i) Luis Enrique Terrazas Seyffert y Jesús Miguel Sandoval Armenta como apoderados de la Emisora; y (ii) Héctor Eduardo Vázquez Aben, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Elena Rodríguez Moreno y Alejandra Tapia Jiménez como apoderados del Representante Común, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna.
- 3.5 Se obtuvieron todas las autorizaciones gubernamentales, administrativas, corporativas y otras de Ruba y del Representante Común necesarias o convenientes para la implementación del Programa incluyendo, pero no limitado a: (i) la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la oferta pública e inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015; y (ii) la opinión favorable de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para listar los Certificados Bursátiles de fecha 16 de julio de 2015.

- 3.6 A la fecha de la presente opinión, la Emisora es y será solvente y no se encuentra o encontrará en concurso mercantil o en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles o cualesquiera otras leyes similares que resulten aplicables.

## ALCANCE DE LA OPINIÓN

- 4.1 La presente opinión legal está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, por lo que no asumimos obligación alguna para actualizarla o revisarla en el futuro.
- 4.2 La presente opinión se otorga a esta fecha y no asumimos obligación alguna de actualizarla con el objeto de reflejar hechos o circunstancias que en el futuro sean de nuestro conocimiento o en virtud de reformas a las disposiciones legales aplicable que en el futuro tengan lugar.

--- 0 ---

*[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco.]*



La presente opinión legal se extiende exclusivamente con motivo de la oferta pública de los Certificados Bursátiles en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por lo que no podrá ser utilizada de alguna otra forma, sin nuestra autorización. Sin embargo, la presente opinión podrá ser consultada por el público inversionista interesado, únicamente para efectos de la oferta pública de los Certificados Bursátiles que pretende llevar a cabo la Emisora.

Atentamente,

SANTAMARINA Y STETA, S.C.



Alfonso Castro Díaz  
Socio  
Cédula profesional: 3586250.

c.c.: Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  
S.D. Ineval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.