

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	7
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	9
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	11
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	12
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	14
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	19
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	22
[700002] Datos informativos del estado de resultados	23
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	24
[800001] Anexo - Desglose de créditos	25
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	27
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	28
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	29
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	30
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	34
[800500] Notas - Lista de notas.....	35
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	36
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	37

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2016 y 2015 y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

El entorno internacional y nacional sigue complicado, no obstante, aunque a un ritmo moderado la economía del país sigue creciendo y la inflación y el financiamiento continúan estables, lo que ha propiciado que la demanda y el crédito hipotecario de la banca comercial enfocada a los segmentos de alto valor mantengan un sólido desempeño. Por el contrario, una menor disponibilidad de subsidios se ha traducido en una reducción en el volumen de escrituraciones y en un aumento en el ciclo de capital de trabajo de las viviendas del segmento de bajos ingresos. Por su parte, el sector de la vivienda mantiene un crecimiento ligeramente por encima de la economía en su conjunto, de acuerdo al INEGI de enero a agosto 2016 el indicador de la producción industrial creció +0.4% a nivel nacional a diferencia del componente de la edificación que creció +3.7%; y por otro lado, en su reporte de septiembre la Conavi menciona que de enero a agosto de 2016 comparado con el mismo periodo de 2015, el monto de crédito otorgado por el Infonavit se mantuvo, Fovissste decreció -6% y la banca comercial aumentó +18%.

No obstante la incertidumbre económica, al tercer trimestre de este año, Ruba logró escriturar 9,147 viviendas con lo cual mantiene su tendencia positiva por sexto año consecutivo en sus principales indicadores operativos y financieros, reportando un balance sólido y bien capitalizado con importantes crecimientos de +17.4% en ingresos, +12.5% en Ebitda y +7.1% en utilidad neta. Las unidades escrituradas disminuyeron -1.6% con un crecimiento del +18.7% sobre el precio promedio de venta.

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

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, cuenta con más 36 años de experiencia en la industria de la vivienda, a la fecha ha escriturado más de 170,000 viviendas, tiene presencia en 16 plazas distribuidas en 24 municipios de 12 estados de la república mexicana, cuenta con 1,018 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. En el ranking de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, al tercer trimestre de 2016 Ruba se mantiene en el 3er lugar nacional en el INFONAVIT y sube del 5to al 4 to lugar nacional en el FOVISSSTE.

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

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

Desde 2004 a la fecha Ruba ha colocado cuatro emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,400 millones, siendo la más reciente la del 21 de julio del año pasado por \$500 millones a un plazo de 5 años, amortizable y sin garantías.

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

Para este 2016 Ruba buscará mantener su tendencia positiva en ingresos, utilidad y rentabilidad, para lo cual seguirá muy de cerca la evolución de la demanda tratando de responder rápidamente a los cambios en el entorno y buscando aprovechar las oportunidades del mercado, pero sin comprometer la viabilidad financiera del negocio en el largo plazo.

A continuación mencionamos algunos de los principales lineamientos estratégicos de la empresa para este año:

- Consolidación y preparación del Equipo Directivo y cartas de remplazo de los puestos clave
 - La calidad como nuestra principal ventaja competitiva
 - Mejorar nuestra propuesta de valor
 - Mantener una mezcla de inventarios que nos permita reducir la dependencia de los subsidios
 - Continuar con nuestro programa de inversión para el crecimiento, privilegiando las aportaciones de tierra, búsqueda de lotes con servicios, gasto variable, estructura eficiente, productos de alta rotación y rentabilidad, así como niveles eficientes de inventario
-

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

Ruba está expuesto a diversos riesgos que podrían afectar la forma actual de la operación del negocio. A continuación enlistamos algunos de ellos:

- Factores de Riesgo relacionados con México
 - Entorno económico global y falta de crecimiento Global.
- Factores de Riesgo relacionados con la Industria de la Vivienda en México.
 - Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales
 - Estacionalidad de las Ventas
 - Competencia

- Precio de los terrenos y de los insumos
- Regulación
- Variables macroeconómicas y tasas de interés
- Acontecimientos políticos

- Factores de Riesgos Relacionados con la Emisora
 - Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT
 - Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Comparando los resultados de la operación de enero a septiembre de 2016 con el mismo periodo de 2015, este año Ruba obtuvo sólidos crecimientos operativos de +17.4% sobre los ingresos, +12.8% en utilidad bruta, +12.5% en Ebitda y +7.1% en la Utilidad neta.

Al cierre del tercer trimestre del 2016 Ruba logró escriturar 9,147 viviendas lo cual representó -1.6% por debajo del mismo periodo del año previo, en donde la vivienda media y residencial creció +16% y la vivienda de interés social decreció -9% dando como resultado un incremento del precio promedio de venta de +18.7% y en los ingresos de +17.4%.

Cabe destacar que en lo que va del 2016 la vivienda media y residencial generó el 60% de los ingresos con el 34% de las viviendas escrituradas y la de interés social generó el 40% de los ingresos con el 66% de las unidades. Por su parte, el año pasado la vivienda media y residencial generó el 52% de los ingresos con el 29% de las unidades y la de interés social generó el 48% de los ingresos con el 71% de las unidades.

Nominalmente los ingresos crecieron más que los gastos operativos, lo que propició que estos últimos disminuyeran en relación a los ingresos en 0.5 puntos porcentuales, pasando de 13.3% en 2015 a 12.8% en 2016 y, en consecuencia, la utilidad de operación y el Ebitda crecieron +12.5% cada uno.

Por su parte, el costo financiero del periodo pasó de un producto de \$2m el año pasado a un costo de \$11m en el año en curso, no obstante lo anterior, el costo financiero neto en resultados fue marginal al representar tan solo el -0.2% de los ingresos generados durante los tres primeros trimestres de 2016. Lo anterior se explica a que la empresa logró mantener niveles de liquidez superiores al de su deuda con costo mitigando así el diferencial en tasas.

Derivado de lo anterior, de enero a septiembre de 2016 la utilidad neta fue de \$543 millones lo que representó un crecimiento nominal de +7.1% respecto a la generada en el mismo periodo del año previo

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

Al cierre del tercer trimestre de 2016 Ruba contaba con \$8,757 millones de activo total, +3% por arriba de los que tenía en diciembre de 2015, en donde el 61% están financiados con capital propio y el restante 39% con deuda.

El activo de la empresa se concentra principalmente en caja (10%), cuentas por cobrar a clientes (3%) e inventarios (83%). Por su parte, el inventario está conformado fundamentalmente por su reserva territorial y de nuevos proyectos, equivalente a 92 mil lotes habitacionales y a 6 años venta, y por el inventario de vivienda que asciende a 7 mil unidades, 42% se encuentran terminadas y 58% en proceso.

El pasivo de la emisora principalmente es para financiar los inventarios y está integrado 60% de proveedores, 25% de deuda con costo y 15% de otros pasivos sin costo.

En 2016 la gestión de los inventarios ha requerido de un mayor enfoque para responder rápidamente a los cambios del entorno y la demanda, aprovechando las oportunidades en los segmentos de mayor valor y siendo muy selectivos en la inversión de nuevos proyectos para garantizar la continuidad en el largo plazo sin comprometer los flujos de la operación.

Como resultado de un pasivo con proveedores 15% menor que a diciembre del año pasado, el ciclo de capital de trabajo en septiembre de este año se ubicó en un nivel de 17 días por arriba del que la empresa tenía. En donde la rotación de cuentas por cobrar a clientes se mantuvo, la rotación del inventario mejoró 33 días y la rotación de cuentas por pagar a proveedores se redujo 50 días, en consecuencia, el ciclo de capital de trabajo fue de 390 días en septiembre de 2016, mayor a los 373 de diciembre de 2015.

El efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$1,118 millones, más los recursos generados por la operación y las actividades de financiamiento por \$759 millones durante los primeros 9 meses de 2016, menos los \$1,022 millones aplicados para fondar la operación, dieron como resultado que al 30 de septiembre de 2016 la Emisora tenga un saldo en efectivo e inversiones temporales por \$855 millones

En donde el 99% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación por \$706 millones y por la disposición de \$44 millones de financiamiento bancario de largo plazo. Por su parte, el 96% de los recursos se aplicaron para la inversión en inventarios por \$454 millones, \$370 millones para el pago de proveedores, \$94 millones en otras cuentas por cobrar y \$60 millones para el pago de dividendos

Control interno [bloque de texto]

No existieron modificaciones en relación al control interno

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

La emisora evalúa el rendimiento financiero de la entidad mediante varios indicadores claves, siendo algunos de ellos los que a continuación se presentan

Indicadores de seguimiento Ruba		
	sep-16	dic-15
ROE U12M	15.7%	16.6%
Margen Neto	11.1%	11.8%
Rot de C x C	17	17
Rot de inventarios	530	563
Rot de proveedores	157	207
Ciclo cap. de trabajo	390	373
Indice de liquidez	3.55	3.19
Pasivo a Activo total	0.39	0.43
Capital a Activo total	0.61	0.57
DCC a Ebitda U12M	1.00	1.03

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: RUBA

Periodo cubierto por los estados financieros: 2016-01-01 al 2016-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2016-09-30

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: RUBA

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: -3

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

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 30 de septiembre de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	855,469,000	1,117,951,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	276,479,000	272,757,000
Impuestos por recuperar	133,854,000	58,920,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	7,303,409,000	6,849,697,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	29,718,000	21,755,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	8,598,929,000	8,321,080,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	8,598,929,000	8,321,080,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,520,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,000,000	0
Propiedades, planta y equipo	107,502,000	103,629,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	25,910,000	26,411,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	5,261,000	8,039,000
Total de activos no circulantes	157,853,000	147,245,000
Total de activos	8,756,782,000	8,468,325,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,032,005,000	2,377,680,000
Impuestos por pagar a corto plazo	10,375,000	32,400,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	107,004,000	18,083,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	170,794,000	152,016,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	99,837,000	32,336,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	99,837,000	32,336,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,420,015,000	2,612,515,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,420,015,000	2,612,515,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	118,664,000	143,150,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	754,341,000	799,452,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	24,505,000	24,505,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	24,505,000	24,505,000
Pasivo por impuestos diferidos	89,119,000	28,202,000
Total de pasivos a Largo plazo	986,629,000	995,309,000
Total pasivos	3,406,644,000	3,607,824,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,089,959,000	2,086,419,000
Prima en emisión de acciones	56,327,000	52,745,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,203,852,000	2,721,337,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	5,350,138,000	4,860,501,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	5,350,138,000	4,860,501,000
Total de capital contable y pasivos	8,756,782,000	8,468,325,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	4,873,477,000	4,151,099,000	1,673,330,000	1,537,618,000
Costo de ventas	3,635,402,000	3,053,815,000	1,248,974,000	1,140,629,000
Utilidad bruta	1,238,075,000	1,097,284,000	424,356,000	396,989,000
Gastos de venta	212,136,000	181,505,000	75,188,000	64,097,000
Gastos de administración	422,737,000	373,042,000	150,473,000	137,089,000
Otros ingresos	13,766,000	11,325,000	5,496,000	4,873,000
Otros gastos	2,915,000	8,183,000	828,000	3,179,000
Utilidad (pérdida) de operación	614,053,000	545,879,000	203,363,000	197,497,000
Ingresos financieros	49,316,000	25,550,000	16,692,000	11,379,000
Gastos financieros	59,936,000	23,808,000	21,396,000	12,240,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	603,433,000	547,621,000	198,659,000	196,636,000
Impuestos a la utilidad	60,918,000	41,164,000	21,328,000	15,303,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	26.37	24.66	8.62	8.83
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	26.37	24.66	8.62	8.83
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0	0	8.62	0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	26.37	24.66	0	8.83
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	26.37	24.66	8.62	8.83

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	542,515,000	506,457,000	177,331,000	181,333,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	542,515,000	506,457,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	60,918,000	41,164,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	24,241,000	21,303,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	78,050,000	39,515,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(453,712,000)	(1,360,451,000)
Disminución (incremento) de clientes	(14,271,000)	698,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(94,162,000)	(27,978,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(370,161,000)	441,131,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(63,247,000)	116,292,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(832,344,000)	(728,326,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(289,829,000)	(221,869,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(289,829,000)	(221,869,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	10,000,000	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	16,864,000	15,363,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	501,000	0
Compras de activos intangibles	0	9,251,000
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	2,778,000	(1,452,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(23,585,000)	(26,066,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	7,122,000	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	2,333,000
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	43,810,000	684,561,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	53,267,000
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	50,932,000	628,961,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(262,482,000)	381,026,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(262,482,000)	381,026,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,117,951,000	746,083,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	855,469,000	1,127,109,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,086,419,000	52,745,000	0	2,721,337,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	542,515,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	542,515,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,540,000	3,582,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	60,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	3,540,000	3,582,000	0	482,515,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,089,959,000	56,327,000	0	3,203,852,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,860,501,000	0	4,860,501,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	542,515,000	0	542,515,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	542,515,000	0	542,515,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	7,122,000	0	7,122,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	60,000,000	0	60,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	489,637,000	0	489,637,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	5,350,138,000	0	5,350,138,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,088,752,000	52,745,000	0	2,075,655,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	506,457,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	506,457,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	53,267,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	453,190,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,088,752,000	52,745,000	0	2,528,845,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,217,152,000	0	4,217,152,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	506,457,000	0	506,457,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	506,457,000	0	506,457,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	53,267,000	0	53,267,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	453,190,000	0	453,190,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	4,670,342,000	0	4,670,342,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,057,142,200	2,053,602,200
Capital social por actualización	32,816,800	32,816,800
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	24,505,000	24,505,000
Numero de funcionarios	26	27
Numero de empleados	664	662
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,571,422	20,536,022
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	24,241,000	21,303,000	9,254,000	7,768,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	6,655,252,000	5,677,442,000
Utilidad (pérdida) de operación	832,312,000	746,124,000
Utilidad (pérdida) neta	735,007,000	698,985,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	735,007,000	698,985,000
Depreciación y amortización operativa	31,308,000	28,527,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
BANCO SANTANDER SA	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27	6,250,000	18,750,000	25,000,000	25,000,000	20,833,000	0					
BANCO REGIONAL DE MONTERREY SA	NO	2015-06-05	2019-05-06	TIIE + 2.50	7,654,000	60,000,000	80,000,000	53,333,000	0						
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIIE + 3.05			7,126,000	0							
BBVA BANCOMER SA	NO	2016-03-14	2019-03-19	TIIE + 2.15		14,350,000	28,699,000	14,350,000	0						
TOTAL	NO				13,904,000	93,100,000	140,825,000	92,683,000	20,833,000	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL	NO				13,904,000	93,100,000	140,825,000	92,683,000	20,833,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quiroygrafarios)															
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIIE + 2.50			208,333,000	166,667,000	125,000,000	0					
TOTAL	NO				0	0	208,333,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiroygrafarios)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL	NO				0	0	208,333,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
PROVEEDORES VARIOS	NO	2016-07-01	2016-12-31		2,031,960,000	0	118,664,000	0	0	0	45,000				
TOTAL	NO				2,031,960,000	0	118,664,000	0	0	0	45,000	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL	NO				2,031,960,000	0	118,664,000	0	0	0	45,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL	NO				2,045,864,000	93,100,000	467,822,000	259,350,000	145,833,000	0	45,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	4,353,000	84,891,000	0	0	84,891,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	4,353,000	84,891,000	0	0	84,891,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,000	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	45,000	0	0	45,000
Total pasivo monetario	2,000	45,000	0	0	45,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,351,000	84,846,000	0	0	84,846,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
RUBA				
VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,918,028,000	0	0	1,918,028,000
VIVIENDA INTERES MEDIO	2,911,165,000	0	0	2,911,165,000
ARRENDAMIENTOS	1,654,000	0	0	1,654,000
LOCALES COMERCIALES Y OTROS	42,630,000	0	0	42,630,000
TOTAL	4,873,477,000	0	0	4,873,477,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

A la fecha tenemos contratado un CAP de tasa interés con un techo del 7% para el cubrir el costo financiero del bono emitido en julio del 2015 con clave de pizarra RUBA15, esto con el propósito de cubrir un potencial riesgo de aumento en las tasas de interés.

El periodo cubierto es del 31 de Enero de 2017 al 31 de Octubre del 2019 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo en 33 meses de los 60 que dura el bono.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	120,000	106,000
Saldos en bancos	149,145,000	83,924,000
Total efectivo	149,265,000	84,030,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	704,336,000	1,032,053,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	704,336,000	1,032,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	1,868,000	1,868,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	855,469,000	1,117,951,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	263,559,000	256,691,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	12,920,000	16,066,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	276,479,000	272,757,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	2,109,427,000	1,539,934,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	2,109,427,000	1,539,934,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,193,982,000	5,309,763,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	7,303,409,000	6,849,697,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,520,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,520,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	10,000,000	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,000,000	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	7,622,000	7,622,000
Edificios	33,238,000	33,542,000
Total terrenos y edificios	40,860,000	41,164,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	2,714,000	2,639,000
Total vehículos	2,714,000	2,639,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	22,107,000	20,750,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	41,821,000	39,076,000
Total de propiedades, planta y equipo	107,502,000	103,629,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	6,347,000	6,799,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	19,563,000	19,612,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	25,910,000	26,411,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	29,556,000	30,057,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,032,005,000	2,377,680,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	99,837,000	32,336,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,032,005,000	2,377,680,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	107,004,000	18,083,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	107,004,000	18,083,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	118,664,000	143,150,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	118,664,000	143,150,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	254,341,000	299,452,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	500,000,000	500,000,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	754,341,000	799,452,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	8,756,782,000	8,468,325,000
Pasivos	3,406,644,000	3,607,824,000
Activos (pasivos) netos	5,350,138,000	4,860,501,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	8,598,929,000	8,321,080,000
Pasivos circulantes	2,420,015,000	2,612,515,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,178,914,000	5,708,565,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	4,871,823,000	4,149,488,000	1,672,957,000	1,537,008,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,654,000	1,611,000	373,000	610,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	4,873,477,000	4,151,099,000	1,673,330,000	1,537,618,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	31,930,000	21,460,000	10,874,000	9,476,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	14,442,000	2,707,000	4,676,000	1,057,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	2,944,000	1,383,000	1,142,000	846,000
Total de ingresos financieros	49,316,000	25,550,000	16,692,000	11,379,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	42,475,000	15,330,000	14,351,000	9,734,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	5,257,000	1,233,000	1,875,000	(7,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	12,204,000	7,245,000	5,170,000	2,513,000
Total de gastos financieros	59,936,000	23,808,000	21,396,000	12,240,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	60,918,000	41,164,000	21,328,000	15,303,000
Total de Impuestos a la utilidad	60,918,000	41,164,000	21,328,000	15,303,000

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

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 30 de septiembre de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin eventos relevantes en el tercer trimestre del 2016

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

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 (SOFOLLES 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 30 de septiembre de 2016 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2015, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

b) EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS – De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 “*Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias*”, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100%:

c) BASES DE CONSOLIDACIÓN – De conformidad con la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión

para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 "Beneficios a empleados"*

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

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

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

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

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

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:

	Sept. 2016	Dic. 2015
Inversiones temporales:		
	853,601	1,116,083
Disponible mediante Certificados (1)	1,868	1,868
	\$ 855,469	1,117,951

(1) Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 este saldo está integrado por certificados otorgados por el Gobierno del Estado de Baja California.

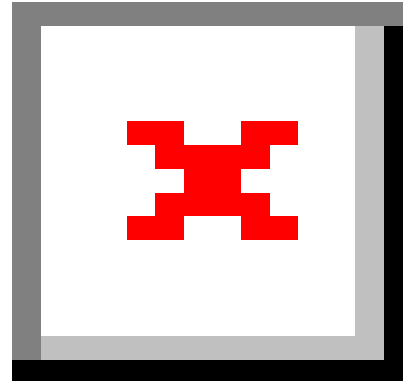
Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 19.5002 y 17.2065 para 2016 y 2015 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Sept. 2016	Dic. 2015
Activo a corto y largo plazo	US\$ 4,353	2,727
Pasivo a corto y largo plazo	(2)	(259)
Posición neta activa (pasiva)	4,351	2,468
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 84,846	42,466

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:



Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Sept. 2016	Dic. 2015
Impuesto sobre la renta	\$ 116,736	41,123
Impuesto empresarial a tasa única	11,406	11,406
Impuesto al valor agregado	5,651	6,333
Subsidio para el empleo	61	58
	\$ 133,854	58,920

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Sept. 2016	Dic. 2015
Terrenos	\$ 1,894,206	2,832,371
Obras en proceso	3,200,761	2,392,596
Anticipos a proveedores	99,015	84,796
Inventarios a corto plazo	5,193,982	5'309,763
Más reservas territoriales a largo plazo	2,109,427	1'539,934'
	\$ 7,303,409	6'849,697

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:

	Sept. 2016	Dic. 2015
Terrenos	\$ 7,622	7,622
Edificios	37,085	36,820
Equipo de transporte	11,447	11,262
Muebles y enseres	66,373	58,575
Equipo de comunicación	12,206	10,160
Equipo de cómputo	32,505	30,691
Equipo telefónico	7,870	7,859
Otros activos	45,450	40,677
	212,936	196,044
Menos depreciación acumulada	(113,056)	(100,037)
	99,880	96,007
	\$ 107,502	103,629

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

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2016 son:

	Saldo al 31 de dic. de 2015	Adiciones	Disminu ciones/ Reclasif	Depreciación	Saldo al 30 de Sept. de 2016
Edificios	\$ 41,164	265	102	467	40,860
Equipo de transporte	2,639	186	-297	408	2,714
Muebles y enseres	20,750	7,799	307	6,135	22,107
Equipo de cómputo	9,959	1,814	16	2,332	9,425
Equipo de comunicación	5,212	2,044	-29	702	6,583
Equipo telefónico	4,803	12		479	4,336
Otros activos	19,102	4,773	-36	2,434	21,477
Suma final:	\$ 103,629	16,893	63	12,957	107,502

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Sept. 2016	Dic. 2015
Depósitos en Garantía	\$ 5,261	8,045
Cargos diferidos – neto	25,910	26,405
Crédito Mercantil	3,646	3,646
	\$ 34,817	38,096

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 30 de Septiembre de 2016 y 31 de diciembre 2015, se integran como sigue:

Jun. 2016	Dic. 2015
--------------	--------------

Clave de Cotización: RUBA

Trimestre: 3 Año: 2016

Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$	200,988	201,000
BBVA Bancomer, S.A.		57,398	
Santander, S.A.		95,833	100,000
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.		7,126	16,535
Total		361,345	317,535
Menos Porción a largo plazo		254,341	299,452
Porción a corto plazo	\$	107,004	18,083

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

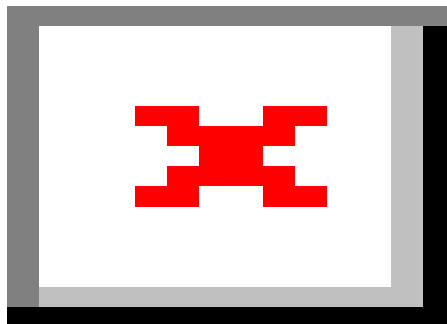
Se integran como sigue:

	Sept.	Dic	
	2016	2015	
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$	605,583	788,349
Menos porción a largo plazo		118,664	143,150
Porción a corto plazo	\$	486,919	645,199

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.

**Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES****i) Emisión Ruba 15**

El 23 de Julio de 2015, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías

subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

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

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.
- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

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

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

Sept.

Dic.

	2016	2015
Inventarios	\$ 201,147	201,147
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(31,636)	(31,636)
Pagos anticipados	33,168	33,168
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	33,651	33,651
Cargos diferidos		
Provisiones de pasivo	(58,487)	(58,487)
Depósitos de clientes	(63,199)	(63,199)
Pérdidas fiscales por amortizar	(20,640)	(20,640)
Partidas temporales (netas)	\$ 94,004	94,004
I.S.R. al 30%	\$ 28,202	28,202
Provisión ejercicio 2016	60,917	
Saldo al 30 Sept de 2016	\$ 89,119	

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

- a. El capital social de la empresa está representado por 20'571,422 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En Julio de 2015, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un reembolso de capital en su parte variable del 0.1% de las acciones en circulación, lo que represento una disminución de 25,537 acciones en su parte variable.

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

	Sept. 2016	dic. 2015
Número de acciones	20,571,422	20'536,022
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	\$ 2,057,142	2'053,602

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 2016 y 2015 no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

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

Al 30 de Septiembre de 2016, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 20,640

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2016

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

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

Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2016

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

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos de clientes"	A partir del 1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	A partir del 1 de enero de 2018
Modificaciones de la NIC 16 y NIC 38 "Métodos aceptables de depreciación y amortización"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 "Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 "Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 "Método de puesta en equivalencia de Estados Financieros"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 "Plantas productoras"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 "Sociedades de inversión"	A partir del 1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 "Iniciativa desgloses"	A partir del 1 de enero de 2016

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los cuales fueron autorizados para su emisión el 5 de Octubre de 2016, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0
