

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	8
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	11
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	13
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	14
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	21
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	24
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	25
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	26
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	27
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	29
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	30
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	31
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	37
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	41
[800500] Notas - Lista de notas.....	42
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	60
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	66

## [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 adjuntos y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

No obstante la incertidumbre provocada por las presiones políticas, cambiarias e inflacionarias, al final del año la economía en su conjunto logró crecer +2.3%, incluso, sobreponiéndose a fenómenos naturales adversos que se presentaron en el segundo semestre.

Por su parte, la industria de la vivienda aunque tuvo un inicio lento, al final del año mostró un desempeño por arriba de la economía del país, de acuerdo a la CONAVI el crédito hipotecario individual otorgado en 2017 por los principales organismos creció +3.2% con una inversión de \$325 mil millones, en donde el Infonavit participó con el 42.6% del total con un crecimiento de +19.6%; por su parte la banca comercial tuvo la mayor participación con 46.5% pero decreció -4.4%, y, finalmente, el Fovissste participó con el 10.9% y decreció -14%.

En este contexto, en Ruba tomamos una postura conservadora moderando la inversión en los primeros meses del año y en la medida que el panorama económico fue mejorando, fuimos incrementando la inversión, para gradualmente recuperar los niveles de escrituraciones, ingresos y utilidades respecto al año previo.

Fue así que al cierre de 2017 logramos crecimientos en ingresos de +4%, para llegar a \$6,943 millones, y de +1% en la utilidad neta, la cual ascendió a \$688 millones.

En unidades escrituramos 10,717 viviendas, cifra menor en un -12% a la del año anterior, sin embargo el 68% de los ingresos de estas viviendas correspondió a los segmentos de vivienda media y residencial lo que representó un incremento en el precio promedio por unidad del 17%.

Para Ruba 2017 no fue fácil, sin embargo gracias a los ajustes que hicimos a nuestro modelo de negocio y al gran esfuerzo y alineamiento del equipo logramos crecer por arriba de la economía en su conjunto y de la industria, lo cual nos mantiene entre las 5 desarrolladoras de vivienda más sólidas, más rentables y más importantes del país.

---

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

---

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, cuenta con más 37 años de experiencia en la industria de la vivienda, a la fecha ha escriturado más de 185,000 viviendas, cuenta con 16 plazas ubicadas en 18

ciudades y distribuidas en 12 estados de la república mexicana, cuenta con 1,084 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas.

En el ranking 2017 de los dos principales organismos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, Ruba se colocó en el 3er lugar nacional en el INFONAVIT y en el 5 to lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria. En 2017 Standard & Poor's ratificó su calificación en A flat con perspectiva estable al igual que Fitch Ratings mantuvo la calificación en A flat con perspectiva positiva.

En la parte laboral, cabe destacar que en abril del 2017 y por 14va ocasión, el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en el ranking de las 100 mejores empresas para trabajar en México, obteniendo este año el lugar # 33 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, así mismo, en noviembre de 2017 este mismo Instituto reconoció al Ing. Jesus Miguel Sandoval Armenta, Director General de la empresa, como uno de los 20 CEO's más confiables del país.

Desde 2004 a la fecha Ruba ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,900 millones, siendo la más reciente la del 09 de noviembre del 2017 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]**

---

Ruba tiene como objetivo mantener los 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.

---

### **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 político
- 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]

---

Al cierre del 2017, la empresa logro un crecimiento en ingresos del +4%, para llegar a \$6,943 millones y del +1% en la utilidad neta, la cual ascendió a \$688 millones de pesos.

En unidades Ruba logró escriturar 10,717 viviendas lo que representó una disminución de -12%, no obstante lo anterior, una mayor participación de los ingresos de la vivienda media y residencial hicieron que el precio promedio de venta se incrementara en +17%.

En el 2017 la vivienda media y residencial generó el 68% de los ingresos con el 40% de las viviendas escrituradas y la de interés social generó el 32% de los ingresos con el 60% de las unidades. Por su parte, el año previo la vivienda media y residencial generó el 63% de los ingresos con el 36% de las unidades y la de interés social generó el 37% de los ingresos con el 64% de las unidades.

Finalmente, cabe mencionar, que el crecimiento de los ingresos de +4% no pudo absorber los incrementos generalizados sobre los precios al consumidor y sobre los costos de los materiales, de la mano de obra y del financiamiento, lo cual derivó en una reducción del Ebitda de -4% para llegar a \$827 millones.

---

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

---

La empresa mantiene consistente su perfil financiero conservador y prudente, mostrando un balance sólido, bien capitalizado y con una liquidez suficiente para cumplir con sus compromisos.

Al cierre del cuarto trimestre del 2017, Ruba contaba con \$10,881 millones de activo total donde el 56% están financiados con capital propio y el restante 44% con deuda. Comparado con el año previo el total de activo creció +27%, principalmente por un incremento de la caja de +50% y de inventarios de +23%, en donde la producción de vivienda creció +32% y la reserva para nuevos proyectos lo hizo en +17%.

Los principales activos de la Empresa son su caja con 14% del total, sus cuentas por cobrar a clientes con 3% y su inventario con 80%. Por su parte, el pasivo es fundamentalmente para financiar los inventarios y está integrado 65% de proveedores, 26% de deuda con costo y 9% de otros pasivos sin costo.

A diciembre de 2017 el ciclo de capital de trabajo se ubicó en 398 días lo cual representó un incremento de +13 días respecto al ciclo del cierre de 2016. La rotación de cuentas por cobrar a clientes aumentó +4 días, la de inventarios aumentó +86 días y la de proveedores aumentó +77 días. La variación del inventario se debió principalmente por el crecimiento en la inversión de producción de vivienda.

El efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$1,043 millones, más los recursos generados por la operación y el financiamiento por \$2,493 millones, menos los \$1,974 millones aplicados para fondear la operación y actividades de financiamiento, dieron como resultado que al 31 de diciembre del 2017 la Emisora tenga un saldo en efectivo e inversiones temporales por \$1,562 millones.

El 98% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación por \$849 millones, proveedores por \$1,220 millones y disposiciones netas de financiamientos por \$373 millones, este último debido principalmente al bono de \$500 millones que la emisora colocó en noviembre de 2017. Por su parte, el 90% de las aplicaciones de recursos se invirtieron en inventarios por \$1,639 millones, cuentas por cobrar a clientes por \$80 millones y \$60 millones para el pago de dividendos.

---

## Control interno [bloque de texto]

---

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

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

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

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

---

**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]**

---

<b>Indicadores de seguimiento Ruba</b>		
	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
<b>ROE</b>	<b>12.5%</b>	<b>14.1%</b>
<b>Activo total a Capital</b>	<b>1.78</b>	<b>1.55</b>

<b>contable</b>		
<b>Ventas a Activo total</b>	<b>0.64</b>	<b>0.78</b>
<b>Margen Neto</b>	<b>9.9%</b>	<b>10.2%</b>
<b>Rotación de Cartera</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
<b>Rotación de inventarios</b>	<b>596</b>	<b>510</b>
<b>Rotación de proveedores</b>	<b>214</b>	<b>137</b>
<b>Ciclo de Capital de trabajo</b>	<b>398</b>	<b>385</b>
<b>Índice de liquidez</b>	<b>3.27</b>	<b>3.94</b>
<b>Pasivo a Activo total</b>	<b>0.44</b>	<b>0.36</b>
<b>Capital a Activo total</b>	<b>0.56</b>	<b>0.64</b>
<b>DCC a Ebitda</b>	<b>1.48</b>	<b>0.99</b>

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	RUBA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2017-01-01 al 2017-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2017-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	RUBA
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	-3
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4D
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>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:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

### 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 31 de diciembre del 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

Gossler S.C miembro de Crowe Horwath International

---

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

---

C.P.C Manuel Esparza Zuberza

---

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

---

Favorable

---

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

---

2 de marzo del 2018

---

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

---

25 de abril del 2018

---

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

---

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,562,000,000	1,043,294,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	273,118,000	203,820,000
Impuestos por recuperar	58,050,000	36,064,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	8,674,012,000	7,072,826,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	15,707,000	20,598,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10,582,887,000	8,376,602,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,582,887,000	8,376,602,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,534,000
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	78,547,000	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	63,750,000	20,500,000
Propiedades, planta y equipo	113,831,000	105,395,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	27,581,000	22,953,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	5,075,000	4,923,000
Total de activos no circulantes	297,964,000	162,951,000
Total de activos	10,880,851,000	8,539,553,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,592,917,000	1,756,449,000
Impuestos por pagar a corto plazo	53,493,000	37,807,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	339,981,000	130,339,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	175,663,000	145,080,000
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	77,969,000	54,512,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	77,969,000	54,512,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,240,023,000	2,124,187,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,240,023,000	2,124,187,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	522,333,000	139,044,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	882,547,000	719,352,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	31,337,000	27,337,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	31,337,000	27,337,000
Pasivo por impuestos diferidos	82,293,000	36,570,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,518,510,000	922,303,000
Total pasivos	4,758,533,000	3,046,490,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	2,092,229,000	2,089,959,000
Prima en emisión de acciones	59,209,000	56,327,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	3,970,508,000	3,342,367,000
Otros resultados integrales acumulados	372,000	4,410,000
Total de la participación controladora	6,122,318,000	5,493,063,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,122,318,000	5,493,063,000
Total de capital contable y pasivos	10,880,851,000	8,539,553,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	6,943,363,000	6,681,800,000	2,321,737,000	1,808,323,000
Costo de ventas	5,241,234,000	4,996,981,000	1,743,977,000	1,361,579,000
Utilidad bruta	1,702,129,000	1,684,819,000	577,760,000	446,744,000
Gastos de venta	314,749,000	277,116,000	100,982,000	64,980,000
Gastos de administración	609,182,000	583,448,000	190,800,000	160,711,000
Otros ingresos	27,822,000	25,237,000	12,887,000	11,471,000
Otros gastos	12,071,000	20,389,000	9,956,000	17,474,000
Utilidad (pérdida) de operación	793,949,000	829,103,000	288,909,000	215,050,000
Ingresos financieros	103,718,000	70,326,000	48,593,000	21,010,000
Gastos financieros	120,629,000	83,128,000	34,217,000	23,192,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	777,038,000	816,301,000	303,285,000	212,868,000
Impuestos a la utilidad	88,897,000	135,271,000	31,127,000	74,353,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	688,141,000	681,030,000	272,158,000	138,515,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	688,141,000	681,030,000	272,158,000	138,515,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	688,141,000	681,030,000	272,158,000	138,515,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	33.41	33.11	13.22	6.73
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	33.41	33.11	13.22	6.73
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	33.41	33.11	13.22	6.73
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	33.41	33.11	13.22	6.73

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	688,141,000	681,030,000	272,158,000	138,515,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(4,038,000)	4,410,000	3,740,000	4,410,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(4,038,000)	4,410,000	3,740,000	4,410,000
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
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	(4,038,000)	4,410,000	3,740,000	4,410,000
Total otro resultado integral	(4,038,000)	4,410,000	3,740,000	4,410,000
Resultado integral total	684,103,000	685,440,000	275,898,000	142,925,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	684,103,000	685,440,000	275,898,000	142,925,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	688,141,000	681,030,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	88,897,000	135,271,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	33,439,000	33,101,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	38,347,000	41,325,000
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	(1,639,368,000)	(223,129,000)
Disminución (incremento) de clientes	(80,188,000)	67,588,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(30,393,000)	(27,227,000)
Incremento (disminución) de proveedores	1,219,757,000	(625,337,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	46,269,000	18,927,000
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)	(4,038,000)	4,410,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(327,278,000)	(575,071,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	360,863,000	105,959,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(78,045,000)	(58,001,000)
Intereses recibidos	(64,416,000)	(43,593,000)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	43,174,000	85,313,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	331,318,000	35,054,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	37,016,000	41,590,000
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	43,250,000	20,500,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	31,926,000	19,065,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	3,458,000
Compras de activos intangibles	4,628,000	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
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	78,045,000	58,001,000
Intereses cobrados	64,416,000	43,593,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(152,000)	3,116,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(130,601,000)	(88,989,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	5,152,000	7,122,000
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	372,837,000	32,156,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	60,000,000	60,000,000
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	317,989,000	(20,722,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	518,706,000	(74,657,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	518,706,000	(74,657,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,043,294,000	1,117,951,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,562,000,000	1,043,294,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	2,089,959,000	56,327,000	0	3,342,367,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	688,141,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	688,141,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,270,000	2,882,000	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	2,270,000	2,882,000	0	628,141,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,092,229,000	59,209,000	0	3,970,508,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	4,410,000	4,410,000	5,493,063,000	0	5,493,063,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	688,141,000	0	688,141,000
Otro resultado integral	0	0	(4,038,000)	(4,038,000)	(4,038,000)	0	(4,038,000)
Resultado integral total	0	0	(4,038,000)	(4,038,000)	684,103,000	0	684,103,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	5,152,000	0	5,152,000
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	(4,038,000)	(4,038,000)	629,255,000	0	629,255,000
Capital contable al final del periodo	0	0	372,000	372,000	6,122,318,000	0	6,122,318,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	2,086,419,000	52,745,000	0	2,721,337,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	681,030,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	681,030,000	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	621,030,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,089,959,000	56,327,000	0	3,342,367,000	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	4,860,501,000	0	4,860,501,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	681,030,000	0	681,030,000
Otro resultado integral	0	0	4,410,000	4,410,000	4,410,000	0	4,410,000
Resultado integral total	0	0	4,410,000	4,410,000	685,440,000	0	685,440,000
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	4,410,000	4,410,000	632,562,000	0	632,562,000
Capital contable al final del periodo	0	0	4,410,000	4,410,000	5,493,063,000	0	5,493,063,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	2,059,412,200	2,057,142,200
Capital social por actualización	32,816,800	32,816,800
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	31,337,000	27,337,000
Numero de funcionarios	26	26
Numero de empleados	666	617
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,594,122	20,571,422
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 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	33,439,000	33,101,000	8,722,000	8,860,000

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

Concepto	Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	6,943,363,000	6,681,800,000
Utilidad (pérdida) de operación	793,949,000	829,103,000
Utilidad (pérdida) neta	688,141,000	681,030,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	688,141,000	681,030,000
Depreciación y amortización operativa	33,439,000	33,101,000

## [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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
BANCO SANTADER	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27	0	27,638,000	25,000,000	14,583,000							
BANCO REGIONAL DE MONTERREY	NO	2015-05-06	2019-05-06	TIIE + 2.50	0	80,787,000	33,333,000								
BBVA BANCOMER	NO	2016-03-14	2019-03-19	TIIE + 2.15	0	23,223,000									
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-10	TIIE + 3.05	0	0	17,964,000								
TOTAL					0	131,648,000	76,297,000	14,583,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	131,648,000	76,297,000	14,583,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIIE + 2.50		208,333,000	166,667,000	125,000,000							
RUBA 17	NO	2018-11-09	2022-11-03	TIIE + 2.50				166,667,000	166,667,000	166,666,000					
TOTAL					0	208,333,000	166,667,000	291,667,000	166,667,000	166,666,000	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	208,333,000	166,667,000	291,667,000	166,667,000	166,666,000	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
VARIOS	NO	2017-10-01	2018-04-30			2,592,858,000	522,333,000			0	59,000				
TOTAL					0	2,592,858,000	522,333,000	0	0	0	59,000	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>															
TOTAL					0	2,592,858,000	522,333,000	0	0	0	59,000	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>															



**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera****Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]****POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 19.7354 y \$ 20.6640 para 2017 y 2016 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Dic. 2017	Dic. 2016
Activo a corto y largo plazo	US\$	12,852	7,044
Pasivo a corto y largo plazo		( 3)	( 19)
Posición neta activa (pasiva)		<u>12,849</u>	<u>7,025</u>
Equivalente en pesos mexicanos	\$	<u>253,585</u>	<u>145,156</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2017, y el tipo de cambio es de \$ 18.8610.

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	12,852,000	253,644,000	0	0	253,644,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	12,852,000	253,644,000	0	0	253,644,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	3,000	59,000	0	0	59,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	3,000	59,000	0	0	59,000
Monetario activo (pasivo) neto	12,849,000	253,585,000	0	0	253,585,000

**[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]	
<b>RUBA</b>				
VIVIENDA INTERES SOCIAL	2,211,411,000	0	0	2,211,411,000
VIVIENDA INTERES MEDIO	4,652,760,000	0	0	4,652,760,000
ARRENDAMIENTOS	1,306,000	0	0	1,306,000
LOCALES COMERCIALES Y OTROS	77,886,000	0	0	77,886,000
<b>TOTAL</b>	<b>6,943,363,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,943,363,000</b>

## **[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]**

---

**Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.**

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la administración es con el fin de cubrir riesgos y no con fines especulativos. La administración evalúa los posibles riesgos económicos que pudieran afectar las tasas de interés y el tipo de cambio, para el cumplimiento de compromisos.

**Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

Utilizamos instrumentos financieros derivados en caso de detectar un posible riesgo por movimientos en las tasas de interés o tipo de cambio, siendo el objetivo principal mitigar esta exposición.

**Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas**

A la fecha tenemos contratado un CAP de tasa interés con un techo del 7% para 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.

Asimismo, el 21 de agosto de 2017, 3 forwards para compra de dólares: a) US333,333 a un tipo de cambio de 17.9687 con vencimiento el 30 de noviembre de 2017 y b) US333,333 a un tipo de cambio de 17.8875 con vencimiento el 31 de octubre de 2017. Lo anterior se pactó con el fin de cubrir riesgos derivados de la fluctuación cambiaria para el cumplimiento de compromisos en dólares.

**Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles**

Los instrumentos financieros derivados que se puedan contratar por la emisora se negocian en transacciones OTC (over the counter) y las contrapartes a elegir para la contratación son bancos nacionales o con filiales extranjeras, los cuales puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones y solicitudes de la emisora.

**Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación**

Los cálculos y valuaciones las proporciona la institución financiera con quien se realizó el contrato respectivo de forma periódica, con este insumo se realizan los registros respectivos por la administración.

#### **Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.**

Los instrumentos contratados se rigen por medio de un contrato marco sin colaterales, sin llamadas de margen ni línea de crédito vigente. Por lo anterior no se tiene una política escrita al respecto.

#### **Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez**

El equipo de finanzas y tesorería estudia y mide el entorno constantemente para detectar la exposición de los instrumentos financieros contratados y a su vez se reportan cambios sustanciales a la dirección general. La contratación de instrumentos financieros derivados los evalúa el área de finanzas y tesorería junto con el Vo.bo de dirección general.

#### **Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores**

Los procedimientos anteriormente mencionados y los contratos de derivados son revisados en los procesos de auditoría anual que lleva a cabo el despacho contable externo Gossler S.C

#### **Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.**

Actualmente, y por el volumen de operación actual, no se tiene formalizado un comité que lleve a cabo las autorizaciones de contratos de derivados financieros. El análisis de riesgos y escenarios de cobertura se llevan a cabo por el área de finanzas, posteriormente se evalúa con la dirección jurídica y finalmente se revisa y autoriza por la dirección general.

---

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

---

#### **Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.**

Los instrumentos financieros derivados de la compañía con valuados en base al precio de mercado (mark-to-market), esta valuación la calcula la institución financiera contratada. En términos de valuación contable, debido a que las operaciones contratadas son con fines de cobertura, las NIIF mencionan que en este caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos

en el balance y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto, siempre cuando sea significativo, la valuación la solicitamos trimestralmente

**Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.**

En este caso la contraparte es quien realiza la valuación. Se tiene contratado el CAP con BBVA Bancomer S.A y los forwards que vencieron con Banco Monex, .S.A, y estos son quienes nos proporcionan el mark-to-market (MTM) de forma trimestral.

**Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.**

En línea con las políticas contables, el método para determinar la efectividad de la cobertura es: Si en la evaluación inicial y durante el periodo en que dura la misma, los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, son compensados sobre una base 29 ~ 230 ~ NIFBdM C-10 Instrumentos Financieros Derivados y Operaciones de Cobertura periódica o acumulativa, según se elija y plasme en la documentación de cobertura, por los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento de cobertura en un cociente o razón de cobertura que fluctúe en un rango de entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

---

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

---

**Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD**

Debido a la naturaleza del CAP, el flujo erogado necesario para la operación de la opción fue la prima pagada, la cual fue cubierta con flujos propios, sin embargo si nos viéramos en la necesidad de contratar nuevas coberturas contamos con una caja bastante robusta y líneas de crédito contratadas con diversas instituciones financieras, como es el caso de los Forwards contratados con Banco Monex, S.A. donde se tiene autorizada una línea de crédito para instrumentos derivados financieros

---

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

---

**Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.**

En el caso de la opción (CAP), el único riesgo es el cambio en el valor subyacente de las tasas de interés (TIIE) menor al 7%, sin embargo el pago de la prima se realizó al momento de la contratación por lo que el posible riesgo se encuentra cubierto y no requiere un desembolso en el futuro ni llamadas de margen.

En cuanto a los Forwards se tiene contratada una línea de crédito para garantizar el cumplimiento en el compromiso de pago.

**Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.**

Al cierre del cuarto trimestre del 2017 no existen eventualidades o cambios en el valor del activo subyacente que modifique el contrato original.

**Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.**

Por la naturaleza de los instrumentos no existe impacto significativo en el resultado o flujo de efectivo.

**Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.**

Los contratos forward pactados el 21 de agosto del 2017 con Banco Monex, S.A llegaron a su término siendo el último el vencimiento del 30 de noviembre del 2017.

**Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.**

No aplica

**Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.**

No existe incumplimiento de los contratos

---

### Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Tipo de derivado	Fines del instrumento	Monto Nocial	Valor activo subyacente			Valor razonable		Monto de vencimiento por año		Colateral /llamadas al margen	Posición
			Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto		
Opclón (CAP)	Cobertura	\$500m	TIIE 28	7.62%	7.36%			N/A	N/A	N/A	Larga

Dado que los instrumentos financieros derivados de la emisora son con fines de cobertura y consideramos que la cobertura es eficiente, el análisis de sensibilidad no aplica.

**Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.**

No aplica

**Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente: Identificación de riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados e identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.**

No aplica

**a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.**

**b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.**

**Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.**

No aplica

**Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.**

Por los montos pactados y el tipo de instrumento no existe una pérdida potencial en el estado de resultados.

**Para los instrumentos financieros derivados de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan eficientes.**

Dado que el activo subyacente es el valor de la TIIE a 28 días, por nuestra posición, la eficiencia se ve reflejada cada que aumenta el valor del mismo.

Incrementos en la curva de las tasas de intereses y el incremento en la volatilidad.

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	142,000	142,000
Saldos en bancos	314,595,000	132,980,000
Total efectivo	314,737,000	133,122,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,247,263,000	908,304,000
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	1,247,263,000	908,304,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	1,868,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,562,000,000	1,043,294,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	266,217,000	195,513,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
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	6,901,000	8,307,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	273,118,000	203,820,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	3,265,649,000	2,142,886,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	3,265,649,000	2,142,886,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,408,363,000	4,929,940,000
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	8,674,012,000	7,072,826,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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	5,534,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000	5,534,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	63,750,000	20,500,000
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	63,750,000	20,500,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	7,392,000	7,622,000
Edificios	33,405,000	33,612,000
Total terrenos y edificios	40,797,000	41,234,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,092,000	2,524,000
Total vehículos	3,092,000	2,524,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	24,016,000	20,843,000
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	45,926,000	40,794,000
Total de propiedades, planta y equipo	113,831,000	105,395,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	5,129,000	5,964,000
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	22,452,000	16,989,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	27,581,000	22,953,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	31,227,000	26,599,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	2,592,917,000	1,756,449,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
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)	77,969,000	54,512,000
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	2,592,917,000	1,756,449,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	131,648,000	130,339,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	208,333,000	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	339,981,000	130,339,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	522,333,000	139,044,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	522,333,000	139,044,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	90,880,000	219,352,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	791,667,000	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	882,547,000	719,352,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2017-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2016-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	372,000	4,410,000
Total otros resultados integrales acumulados	372,000	4,410,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	10,880,851,000	8,539,553,000
Pasivos	4,758,533,000	3,046,490,000
Activos (pasivos) netos	6,122,318,000	5,493,063,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	10,582,887,000	8,376,602,000
Pasivos circulantes	3,240,023,000	2,124,187,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,342,864,000	6,252,415,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior 2016-10-01 - 2016-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	6,942,057,000	6,679,781,000	2,321,461,000	1,807,958,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,306,000	2,019,000	276,000	365,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	6,943,363,000	6,681,800,000	2,321,737,000	1,808,323,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	64,416,000	43,593,000	19,835,000	11,663,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	35,976,000	23,352,000	27,636,000	8,910,000
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	3,326,000	3,381,000	1,122,000	437,000
Total de ingresos financieros	103,718,000	70,326,000	48,593,000	21,010,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	78,045,000	58,001,000	21,180,000	15,526,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	25,964,000	7,824,000	8,477,000	2,567,000
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	16,620,000	17,303,000	4,560,000	5,099,000
Total de gastos financieros	120,629,000	83,128,000	34,217,000	23,192,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	43,174,000	83,701,000	43,174,000	83,701,000
Impuesto diferido	45,723,000	51,570,000	(12,047,000)	(9,348,000)
Total de Impuestos a la utilidad	88,897,000	135,271,000	31,127,000	74,353,000

## [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]

---

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

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

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

---

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

---

Sin información a revelar

---

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

---

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el día 25 de abril del 2018 por parte de la asamblea general de accionistas.

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

**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.

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%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%

Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC.(subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2017 se constituyó la empresa Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y en el ejercicio 2016 se adquirió la empresa Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V. las cuales son subsidiarias al 100%.

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

---

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

---

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

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

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

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

### PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Banco Regional de Monterrey	\$ 114,121	194,445
BBVA Bancomer	23,223	57,398
Santander	67,221	92,286
Sociedad Hipotecaria Federal	17,963	5,562
Total	<u>222,528</u>	<u>349,691</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>90,880</u>	<u>219,352</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 131,648</u>	<u>130,339</u>

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

### EFFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADE

Este rubro se integra como sigue:

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Inversiones temporales:	\$ 1'247,263	908,303
SalDOS en cuentas disponibles a la vista	314,737	133,123
	<u>1'562,000</u>	<u>1'041,426</u>

Disponible mediante Certificados (1)		1,868
	\$	
	1'562,000	1'043,294

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

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

### CAMBIOS CONTABLES PARA 2018

A diciembre de 2017 el International Accounting Standards Board (IASB) señala las NIIF que entrarán en vigor o que estarán en aauscultación a partir de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada, como se mencionan a continuación:

#### NIIF 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9, Instrumentos financieros, sustituye a la NIC 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de Enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se base en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la NIIF 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la NIIF 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que actualmente no posee ningún instrumento que califique para este tratamiento, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro.

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

La NIIF 15, Ingresos de contratos con cliente, fue emitida en mayo 2014 y es efectiva para periodo que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en la transferencia de control, es

decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: (1) Identificación del contrato, (2) Identificar las obligaciones del contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño del contrato; (5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros.

La Administración de la Compañía ha evaluado los requerimientos de esta nueva NIIF, con base en su análisis, la Compañía no anticipa impactos significativos a la fecha de adopción inicial de la NIIF 15, y evaluará la aplicación de los requerimientos de esta norma en los nuevos contratos de ingresos a partir de la fecha de adopción inicial. La nueva NIIF requiere mayor nivel de revelaciones de los contratos con clientes.

### **NIIF 16, Arrendamientos**

La NIIF 16, Arrendamientos, sustituye a la NIC 17, Arrendamientos y sus interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma incorpora la mayoría de los arrendamientos en el balance para los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 es efectiva para períodos que inician a partir del 1º de Enero de 2019.

Bajo esta norma, los arrendamientos reconocerán un activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Por su parte el pasivo financiero se medirá en su reconocimiento inicial, de manera similar a lo que actualmente requiere la NIC 17 Arrendamientos y posteriormente deberá evaluarse su remediación, en caso de que existan modificaciones a los pagos mínimos de arrendamiento.

La Compañía considera que las disposiciones de esta NIIF no tendrán efectos materiales en la presentación de sus estados financieros y revelaciones en las notas aclaratorias.

### **CINIIF 22, Interpretación sobre transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada**

Esta interpretación busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se esté emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en moneda extranjera, de acuerdo con la NIC 21, en circunstancias en las que la contraprestación es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozcan. Es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada.

La Compañía convierte las contraprestaciones anticipadas al tipo de cambio de la fecha en que se llevara a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo cual, no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

### **CINIIF 23, Interpretación sobre posiciones fiscales inciertas**

Esta interpretación busca aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición que establece la NIC 12 Impuestos a la utilidad, cuando existen posiciones fiscales inciertas. Posiciones fiscales inciertas son aquellas posiciones fiscales en donde existe incertidumbre acerca de si la autoridad fiscal competente aceptará la posición fiscal bajo las leyes fiscales vigentes. En dichos casos, la entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos corrientes o diferidos aplicando los requisitos de la NIC 12 en base a ganancias (pérdidas) fiscales, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y las tasas de impuestos determinados.

La Compañía aplicará la CINIIF 23 para periodos de información anuales que comienzan el o después del 1° de Enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada y el hecho se debe revelar. En su aplicación inicial, se aplica retrospectivamente con el efecto acumulado inicial como un ajuste en el saldo inicial de utilidades retenidas, sin modificar periodos comparativos.

La Compañía está evaluando y determinando los impactos potenciales por la adopción de esta interpretación en sus estados financieros.

---

## **Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]**

---

### **COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

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

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

#### **b) AVALES OTORGADOS**

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

**c) OTROS**

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA15" por \$500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 4 de diciembre de 2015 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7% por el periodo comprendido del 31 de enero de 2017 al 31 de octubre de 2019. El costo de esta cobertura fue pagada en su totalidad por la sociedad el 8 de diciembre de 2015.

---

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

---

#### **CERTIFICADOS BURSÁTILES**

**i) Emisión RUBA 17**

El 9 de noviembre de 2017, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles a largo plazo 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. El plazo de vigencia del programa es de 5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria 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 17". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa Banorte 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.

**ii) Emisión RUBA 15**

El 23 de julio de 2015, la empresa colocó una 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.

Para ambas emisiones, 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.

---

**Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]**


---

**IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Inventarios	\$ 1'015,329	768,657
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 37,854)	( 26,965)
Pagos anticipados	31,382	34,995
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	32,431	28,656
Provisiones de pasivo	( 116,269)	( 83,697)
Depósitos de clientes	( 16,715)	( 65,429)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 633,995)	( 534,316)
Partidas temporales (netas)	\$ <u>274,309</u>	<u>121,901</u>
I.S.R. al 30%	\$ <u>82,293</u>	<u>36,570</u>
		<u>5,630</u>
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio		<u>45,940</u>
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2017 y 2016	\$ <u>45,723</u>	<u>51,570</u>

---

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

Información respecto a los instrumentos financieros derivados se puede ver en el apartado de IFD.

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

### BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

		2 0 1 7		
		Prima de antigüedad	Indemniza ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos		\$ (6,738)	(24,599)	(31,337)
(Pasivo)/activo proyectado	neto	<u>\$ (6,738)</u>	<u>(24,599)</u>	<u>(31,337)</u>
Tasas de descuento		7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo		5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Prima de antigüedad	\$ 6,738	6,738
Indemnizaciones para retiro	24,599	20,599
Total pasivo	\$ <u>31,337</u>	<u>27,337</u>

---

### 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 31 de diciembre del 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

---

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

---

#### OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Depósitos en garantía	\$ 5,075	4,923
Cargos diferidos – neto	27,580	22,953

Crédito mercantil	3,646	3,646
	\$ <u>36,301</u>	<u>31,522</u>

---

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

---

#### OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2017	Dic. 2016
Depósitos en garantía	\$ 5,075	4,923
Cargos diferidos – neto	27,580	22,953
Crédito mercantil	3,646	3,646
	\$ <u>36,301</u>	<u>31,522</u>

---

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

---

#### INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

Dic.	Dic.
------	------

	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Reserva Territorial	\$ 3'265,649	2'142,886
Terrenos	\$ 2'068,393	2'356,210
Obras en proceso	3'196,583	2'498,094
Anticipos a proveedores	143,387	75,636
	<u>\$ 8'674,012</u>	<u>7'072,826</u>

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

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

#### CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

a) El capital social de la empresa está representado por 20'594,122 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En abril de 2017 Y 2016, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 22,70 y 35,400 acciones con un valor nominal de \$100 pesos cada una, respectivamente.

Conjuntamente al aumento de capital, se acordó el pago de una prima por suscripción de acciones por un importe de \$ 2,882, a razón de \$ 126.97 (Ciento veintiséis pesos 97/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2017

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
Número de acciones	20'594,122	20'571,422

Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$	100	100
Importe del capital social que representan	\$	<u>2'059,412</u>	<u>2'057,142</u>

b) En asamblea ordinaria de accionistas se acordó incrementar la reserva legal en \$34,051, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$60,000 el cual fue pagado en los meses de mayo y agosto del 2017.

c) 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.

d) 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 periodo, en 2017 y 2016 se registró la cantidad de \$(4,038) y \$4,410, respectivamente por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

---

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

---

#### INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2017	Dic. 2016
Terrenos	\$ 7,392	7,622
Edificios	<u>38,394</u>	<u>37,659</u>
Equipo de transporte	9,135	11,070

RUBA		Consolidado	
Clave de Cotización:	RUBA	Trimestre:	4D Año: 2017
Muebles y enseres	78,420	67,293	
Equipo de comunicación	15,436	12,274	
Equipo de cómputo	40,653	32,740	
Equipo telefónico	7,976	7,900	
Otros activos	49,323	46,201	
	<u>239,337</u>	<u>215,137</u>	
Menos depreciación acumulada	( 132,898)	( 117,364)	
	<u>106,439</u>	<u>97,773</u>	
	<u>\$ 113,831</u>	<u>105,395</u>	

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

---

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

---

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

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

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

---

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

---

### Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integran como sigue:

	2017	2016
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1'080,773	524,078
Menos porción a largo plazo	<u>522,333</u>	<u>139,044</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 558,440</u>	<u>385,034</u>

---

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

---

### DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<b>Dic.</b>	<b>Dic.</b>
	<b>2 0 1 7</b>	<b>2 0 1 6</b>
INFONAVIT	124,355	56,565
CONAVI		229
Financiamiento directo a clientes	66,081	55,169
Instituciones de crédito	75,714	70,047
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	37,921	40,466
	<u>304,071</u>	<u>222,476</u>
Estimación para cuentas incobrables	( 37,854)	( 26,964)
	<u>\$ 266,217</u>	<u>195,512</u>

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

---

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2017 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2016, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

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

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

---

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

---

**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%

---

---

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

---

Ver en anexo de IFD

---

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

---

Ver en anexo de IFD

---

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

---

**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”*

---

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

---

**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.

---

## Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

---

### **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.

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

---

**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).

---

## Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

---

**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.

---

### Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

**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.

---

### Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

**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.

---

### Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

---

**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.

---

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

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

La información a revelar se encuentra en la descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedio.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin transacciones significativas

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	60,000,000
<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	2.913
<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0