Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Deuda LP
Emisora extranjera:	No
	Obligados solidarios de empresas

Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:

Mencionar dependencia parcial o total:	No

INMOBILIARIA RUBA SA DE CV

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

Clave de cotización:

RUBA

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2018

Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	Serie1	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Serie de deuda	RUBA15	RUBA17
Fecha de emisión	2015-07-23	2017-11-09
Fecha de vencimiento	2020-07-16	2022-11-03
Plazo de la emisión	1820	1820
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un Interés Bruto Anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días	A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un Interés Bruto Anual sobre su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado a la Tasa de Interés Bruto Anual, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Serie1	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), conforme al Calendario de Pagos de Intereses según se establece en el presente documento, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses. La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éstedetermine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.	Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), conforme al Calendario de Pagos de Intereses según se establece en el presente documento, computado a partir de la Fecha de Emisión y que regirá para ese Periodo de Intereses. La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éstedetermine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.
Periodicidad en el pago de intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, conforme al calendario de pagos de intereses siguiente (el “Calendario de Pagos de Intereses”), en el entendido, que si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente 29 calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán, conforme al calendario de pagos de intereses siguiente (el “Calendario de Pagos de Intereses”), en el entendido, que si cualquiera de las siguientes fechas fuere un día inhábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediato siguiente 29 calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.
Lugar y forma de pago de intereses y principal	El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente (cada uno, un "Periodo de Intereses").	El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión y terminará en la primera Fecha de Pago de los Intereses; cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de Intereses y terminará en la Fecha de Pago de Intereses siguiente (cada uno, un "Periodo de Intereses").
Subordinación de los títulos, en su caso	Sin subordinación	Sin subordinación
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	La amortización de principal de los Certificados se hará en 11 pagos iguales de $41'666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a $41'666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.) pagaderos trimestralmente a partir de 23 de abril del 2020, en las fechas señalados en el Calendario de Pagos de Principal (según dicho término se define más adelante) que se incluye en la sección "II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.25 Amortización de Principal" del Prospecto de la emisión de	La amortización de principal de los Certificados se hará en 11 pagos iguales de $41'666,666.67 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 67/100 M.N.) y 1 pago equivalente a $41'666,666.63 (cuarenta y un millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 63/100 M.N.) pagaderos trimestralmente a partir de 23 de abril del 2020, en las fechas señalados en el Calendario de Pagos de Principal (según dicho término se define más adelante) que se incluye en la sección "II. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA - 2.25 Amortización de Principal" del Prospecto de la emisión de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Serie1	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	deuda y el Título que documenta la presente Emisión, o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la fecha de Vencimiento. La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente el Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Título correspondiente a la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo dispuesto en el presente Suplemento y en el Título correspondiente.	deuda y el Título que documenta la presente Emisión, o si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, en el entendido que el Principal Insoluto de los Certificados Bursátiles deberá ser pagado en su totalidad en la fecha de Vencimiento. La Emisora se reserva el derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente el Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Título correspondiente a la presente Emisión, lo cual se podrá realizar a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo dispuesto en el presente Suplemento y en el Título correspondiente.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario, en su caso	No aplica	No aplica
Calificación de valores [Sinopsis]		
Otro [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	MxA Perspectiva positiva	MxA Perspectiva positiva
Significado de la calificación	La calificación de recuperación de '3' indica que los tenedores de los certificados pueden esperar una recuperación significativa (50% a 90%, estimación redondeada de 65%) en caso de incumplimiento de pago.	La calificación de recuperación de '3' indica que los tenedores de los certificados pueden esperar una recuperación significativa (50% a 90%, estimación redondeada de 65%) en caso de incumplimiento de pago.
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación	A+(mex) perspectiva estable	A+(mex) perspectiva estable
Significado de la calificación	refleja la resiliencia del modelo de negocios de la compañía a lo largo de los ciclos económicos y de la industria, lo cual resulta en un perfil financiero sólido caracterizado por un perfil de liquidez fuerte y apalancamiento bajo. Fitch anticipa que la empresa continuará con su capacidad de adaptabilidad al entorno de negocios a la vez que mantendrá su estructura financiera consistente con el nuevo nivel de calificación.	refleja la resiliencia del modelo de negocios de la compañía a lo largo de los ciclos económicos y de la industria, lo cual resulta en un perfil financiero sólido caracterizado por un perfil de liquidez fuerte y apalancamiento bajo. Fitch anticipa que la empresa continuará con su capacidad de adaptabilidad al entorno de negocios a la vez que mantendrá su estructura financiera consistente con el nuevo nivel de calificación.
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Serie1	serie
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Régimen fiscal	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.	La tasa de retención del Impuesto Sobre la Renta aplicable respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, respectivamente, (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Los posibles adquirentes de los Certificados deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá verse modificado durante la vigencia de cada Emisión.
Observaciones		

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La política que seguirá la emisora considerando la participación de los tenedores en su caso, será apegándonos a los términos y condiciones de bonos RUBA 15 y RUBA17 donde los tenedores podrán dar por anticipado el vencimiento del mismo en caso de que los accionistas principales que tienen el control de la emisora dejaren de tenerlo, directa o indirectamente, el control financiero, operativo o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias, salvo en el caso de la fusión entre subsidiarias.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La política que seguirá la emisora en el tema de reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, será apegado a las obligaciones de los bonos RUBA15 y RUBA17 la cual se encuentra explicita dentro del

inciso de las limitaciones que se tienen a cambios fundamentales, tomando en cuenta dicho proceso, limitaciones y excepciones.

Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

Los certificados bursátiles RUBA15 y RUBA17 , son quirografarios y sin garantías, por lo cual la política a seguir en este término se limitará a no otorgar garantías en un porcentaje significativo del inventario, en cuanto a la venta activos la política se llevará conforme a las obligaciones del certificado dentro de la cláusula de ´´Limitación a la venta de activos´´ .

indice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-N] Portada reporte anual 2

[413000-N] Información general 11

Glosario de términos y definiciones: 11

Resumen ejecutivo: 15

Factores de riesgo: 25

Otros Valores: 35

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 36

Destino de los fondos, en su caso: 36

Documentos de carácter público: 36

[417000-N] La emisora 38

Historia y desarrollo de la emisora: 38

Descripción del negocio: 39

Actividad Principal: 39

Canales de distribución: 41

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 49

Principales clientes: 49

Legislación aplicable y situación tributaria: 49

Recursos humanos: 50

Desempeño ambiental: 51

Información de mercado: 52

Estructura corporativa: 57

Descripción de los principales activos: 58

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 60

Dividendos: 60

[424000-N] Información financiera 62

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: 69

Informe de créditos relevantes: 71

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: 73

Resultados de la operación: 75

Situación financiera, liquidez y recursos de capital: 77

Control Interno: 79

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: 82

[427000-N] Administración 85

Auditores externos de la administración: 85

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 85

Administradores y accionistas: 86

Estatutos sociales y otros convenios: 100

[431000-N] Personas responsables 104

[432000-N] Anexos 107

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

Término	Definición
“Afiliada”	Significa, respecto de cualquier persona en particular, la persona que, directa o indirectamente, controle, sea controlada o esté bajo el control común de dicha persona.
“Agencia Calificadora”	Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Avisos”	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
“Bolsa Mexicana de Valores” o “BMV”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CCT”	Significa, ciclo de capital de trabajo
“CNBV”	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”	Significa, conjuntamente Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus

	Subsidiarias.
“Comités de Adquisiciones”	Significa el comité de la Compañía encargado de asignar contratos de urbanización, edificación y servicios, el cual, se encuentra integrado por un representante del área de la Dirección de la Compañía, un representante del área de Presupuestos y Control de Obra de la Compañía y un representante del área de Construcción de la Compañía.
“CONAVI”	Significa, la Comisión Nacional de Vivienda.
“Circular Única de Emisoras”	Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.
“Dólares”	Significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
“Emisión” o “Emisiones”	Significa, cualquier emisión de Certificados al amparo del Programa, realizada por la Emisora conforme a los términos y condiciones del Suplemento y Título correspondientes.
“Emisora” o “Emisor”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“EUA” o “Estados Unidos”	Significa, los Estados Unidos de América.
“Estados del Norte”	Significan, conjuntamente los Estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Baja California.
“Estados Financieros”	Significa, el balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo que son relativos a los ejercicios sociales al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.
“FONHAPO”	Significa, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“Fondos de Vivienda”	Significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
“FOVISSSTE”	Significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“Gobierno Federal”	Significa, el Gobierno Federal de México.
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“INEGI”	Significa, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Inmobiliaria Ruba” o “Ruba”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores Líderes” o “Intermediarios Colocadores”	Significan indistintamente, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o bien, aquellos que designe la Emisora para fungir con tal carácter, respecto de la Emisión de que se trate.
“Ley del INFONAVIT”	Significa, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“Nafin”	Significa, Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“NIF”	Normas de Información Financiera.
“NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera.
“Oferta Pública”	Significa, la o las ofertas públicas de Certificados Bursátiles a cargo de Inmobiliaria Ruba a través de una o varias Emisiones.
“Persona”	Significa, cualquier persona física o moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar.
“Pesos” o “$”	Significa, pesos, moneda de curso legal en México.

“PIB”	Significa, Producto Interno Bruto, utilizado para medir el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un año, o el periodo de tiempo que se establezca.
“Precio de Colocación”	Significa el precio al cual serán ofertados los Certificados Bursátiles.
“Prospecto” o “Prospecto de Colocación”	Significa, el prospecto de colocación utilizado para el programa de certificados bursátiles por $1,000m.
“Representante Común”	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores.
“RUV”	Significa, Registro Único de Vivienda.
“SHF”	Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“SMM”	Significa Salario Mínimo General Mensual.
“Sofomes”	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“Subsidiarias”	Significa, Ruba Servicios, S.A. de C.V., Ruba Residencial, S.A. de C.V., Grupo Ruba, S.A. de C.V., Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Ruba Comercial, S.A. de C.V., Rubadminper, S.A. de C.V., DGA Desarrollos, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.
“Suplemento”	Significa, el documento de oferta de Certificados relativo a cada una de las Emisiones en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV y que contendrá las características particulares de cada Emisión.
“Tenedores”	Significa, cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, que en cualquier momento sea propietaria de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“Título”	Significa, cada uno de los títulos que documente los Certificados que se emitan al amparo del Programa, en el que se establezcan las características, términos y condiciones, incluyendo los señalados en el artículo 64 de la LMV.
“TLCAN”	Significa, el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.
“UAFIDA” o “EBITDA”	Significa, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. No debe ser considerado como un indicador de desempeño financiero u operativo de la Compañía, como alternativa de utilidad neta o flujo de efectivo, como medida de liquidez o como comparable a otras medidas similares de otras empresas; tampoco representa recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.
“UDI” o “UDIs”	Significa, la unidad de inversión cuyo valor en Pesos está indexado a la inflación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“UMA”	Significa, la unidad de medida y actualización, y es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.
“VIS”	Significa, vivienda de interés social.
“VM”	Significa, vivienda media.
“VR”	Significa, vivienda residencial
“Zona TLCAN”	Significa, la zona fronteriza con los EUA que abarca los Estados del Norte.

Resumen ejecutivo:

1.2 Resumen Ejecutivo

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

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

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

1.2.1 La Compañía

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

Ruba opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 38 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 195 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los $71 mil millones de pesos. Con sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, en donde en 1980 inició sus operaciones y en 1993 se consolidó como una de las empresas de VM y VR más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión mediante la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de VIS; como resultado de dicha estrategia, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. Actualmente su plan estratégico y las condiciones actuales del mercado han provocado que la Emisora se diversifique hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 12 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo, lo cual resulta en una perspectiva positiva de crecimiento en el mediano y largo plazos.

La Compañía se encuentra dentro del grupo de las 3 desarrolladoras de vivienda públicas más grandes e importantes de México en términos de ingresos y unidades escrituradas. Asimismo, del total de los créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron a nivel nacional en 2018, la Emisora ocupa el 4° lugar nacional, en ambos organismos.

De acuerdo con el ranking 2018 de “Las 500 Empresas más Importantes de México” publicado por la revista Expansión Ruba se ubica en el lugar 328 y en el ranking de las “100 Empresas más Grandes de la Construcción en México” en su edición 2018 publicado por la revista Obras la Emisora ocupa el lugar 17.

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 9 años y la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, durante 2018 Fitch Ratings mejoró su calificación a “A+ (mex)” desde “A (mex)” con perspectiva estable y S&P también ratificó la calificación en “mxA” mejorando su perspectiva a positiva desde estable. En sus comunicados de prensa, ambas agencias, resaltaron la fortaleza y flexibilidad de la posición financiera de Ruba, así como el bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo.

En la parte organizacional, cabe destacar que en abril del 2018 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 la posición 18 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 20 sitios en comparación del año pasado.

A su vez, en el listado de las ´´TOP COMPANIES 2018´´ por parte de la revista expansión, Ruba obtuvo el 8vo lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000 ; escalando 7 lugares con respecto del 2017

Recientemente Ruba obtuvo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes y con 1 año de gestión revisada. El objetivo del Distintivo ESR es acreditar y reconocer a las empresas líderes por su empeño de aportar valor social a su operación.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 14 años en el mercado de deuda bursátil, desde 2004 a la fecha la Compañía ha emitido cinco bonos de largo plazo por un total de $1,900 millones, lo cual la ubica como la desarrolladora de vivienda que más bonos ha colocado en la BMV. El bono más reciente fue emitido en noviembre de 2017, fue por un monto de $500 millones, sin garantías y a un plazo de 5 años, incluyendo 2.5 años de gracia y 2.5 años para pagar. Fitch Ratings y S&P le asignaron una calificación “A”, los intermediarios colocadores fueron Actinver y Banorte, el representante común fue Monex y la firma legal fue Santamarina y Steta.

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

1. Organización basada en la vivencia de sus valores, visión de largo plazo, trabajo en equipo y una cultura organizacional basada en la confianza

2. Empoderamiento, institucionalización y profesionalización

3. 90% de las utilidades netas se reinvierten

4. Planeación Estratégica Participativa

5. Subcontrata el total de la producción a constructoras independientes

6. Crecimiento sostenido sin comprometer la viabilidad del negocio en el largo plazo

7. Diversificación geográfica, de segmentos e hipotecas

Mercado

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

No obstante lo anterior, las presiones a las que han estado expuestas las finanzas públicas obligaron a las autoridades hacendarias a reducir el gasto público desde 2015, a partir de 2016 hasta el 2018 los recursos federales etiquetados para los subsidios para las soluciones de vivienda reflejan una marcada tendencia a la baja.

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

Las hipotecas otorgadas por el Infonavit, Fovissste y la Banca Privada han crecido de forma consistente los últimos años, mientras que en 2014 otorgaron hipotecas por $255 mil millones en 2018 lograron colocar $351 mil millones, lo cual representa un crecimiento anual real de 3.3%, superior al crecimiento de la economía que en el mismo periodo creció 2.3% anual. En 2018 crecieron 3.4% con una inversión de $351 mil millones, principalmente impulsadas por la banca comercial.

Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.8 Información del Mercado.”

Productos

Aunque a nivel nacional alrededor del 85% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y el 15% restante corresponde a los segmentos de VM y VR, no obstante lo anterior, la Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado de cada una de sus plazas. Las

cuales cuentan con una sólida demanda de VM y VR, de acuerdo con información de INEGI, los estados en los cuales Ruba tiene presencia crecieron por arriba de la media de la economía en su conjunto con una tasa de 3.8%, concentran el 52% del PIB nacional y el 55% del total de la población del país. Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio”

Debido a lo anterior, en 2018 el 53% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento VIS y el 47% correspondieron a los segmentos de VM y VR.

Estrategia de negocio

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

A continuación se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2018:

1. Aprovechar la situación favorable de la industria, del mercado y la fortaleza financiera de la empresa para crecer en el 2018 en todas nuestras plazas.

2. Capitalizar las experiencias vividas en el 2017 para consolidar la formación y el liderazgo del equipo, así como desarrollar nuevas competencias para hacer frente a los retos del 2018 y los próximos años.

3. Dar prioridad a las aportaciones de tierra, a la racionalidad del gasto y a la generación de flujos positivos para mantener la liquidez de la empresa;

4. Fortalecer las alianzas estratégicas con socios y proveedores para lograr economías de escala que nos permitan contener el costo y mejorar los márgenes.

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

Ventajas competitivas

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

a) Equipo directivo consolidado, unido, experimentado, capaz, con principios, una visión compartida de largo plazo y una cultura organizacional de alta confianza.

b) Excelente desempeño financiero, soportado en el cumplimiento de sus metas de ingresos, utilidad y rentabilidad; con acceso a fuentes de financiamiento que le permitirán un crecimiento sostenido.

c) Modelo de negocio flexible, basado en un proceso de Planeación Estratégica Participativa y eficiencia operativa que le ha permitido responder rápidamente a la transformación de la industria.

d) Buena imagen con instituciones públicas y privadas por sus buenos resultados, calidad de sus productos y creciente posicionamiento de su marca en el mercado.

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

Desventajas competitivas

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

1.2.2 Información Financiera Seleccionada

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

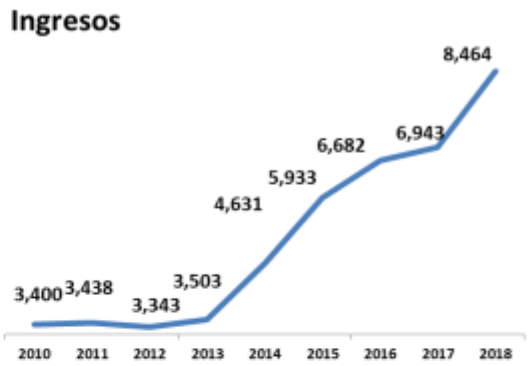
Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018,2017 y 2016.

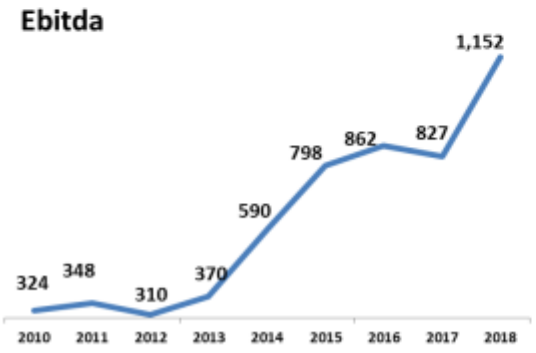
	dic-18		dic-17		dic-16	
	MXN$MM	%/Ventas	MXN$MM	%/Ventas	MXN$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	10,315		10,717		12,107	
Ventas netas	8,464	100%	6,943	100%	6,682	100%
Costo de ventas	6,308	75%	5,241	75%	4,997	75%
Utilidad bruta	2,156	25%	1,702	25%	1,685	25%
Gastos de operación	1,038	12%	908	13%	856	13%
Utilidad de operación	1,118	13%	794	11%	829	12%
RIF	77	1%	17	0%	13	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	1,041	12%	777	11%	816	0%
Impuestos	230	3%	89	1%	135	2%

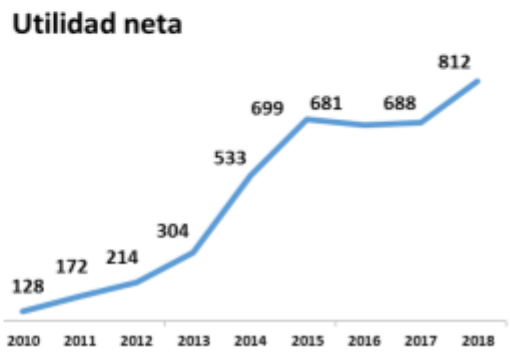
Utilidad neta	812	10%	688	10%	681	10%
EBITDA	**1,152**	**14%**	**827**	**12%**	**862**	**13%**

Cifras expresadas en millones de pesos

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2010 hasta el cierre del 2018.







Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018,2017 y 2016.

dic-18		dic-17		dic-16	
MXN$MM	**% Tot. Activos**	**MXN$MM**	**% Tot. Activos**	**MXN$MM**	**% Tot. Activos**

Efectivo e inv temporales	1,137	10%	1,562	14%	1,043	12%
Clientes	321	3%	273	3%	204	2%
Inventarios	9,501	83%	8,674	80%	7,073	83%
Activo circulante	11,020	97%	10,582	97%	8,377	98%
Total de activo	**11,386**	**100%**	**10,880**	**100%**	**8,540**	**100%**
Préstamos bancarios CP	59	1%	132	1%	130	2%
Deuda bursátil CP	167	1%	0	0%	0	0%
Proveedores	2,408	21%	2,593	24%	1,756	21%
Pasivo circulante	3,035	27%	3,239	30%	2,124	25%
Deuda bursátil LP	625	5%	792	7%	500	6%
Préstamos bancarios LP	383	3%	91	1%	219	3%
ISR diferido y otros	222	2%	114	1%	64	1%
Pasivo de largo plazo	1,484	13%	1,519	14%	922	11%
Pasivo total	**4,519**	**40%**	**4,758**	**44%**	**3,046**	**36%**
Capital social	2,155	19%	2,151	20%	2,146	25%
Utilidades acumuladas	3,900	34%	3,282	30%	2,661	31%
Utilidad neta del ejercicio	812	7%	688	6%	681	8%
Otros resultados integrales	0	0%	0	0%	4	0%
Total capital contable	6,867	60%	6,122	56%	5,493	64%
Total pasivo y capital contable	**11,386**	**100%**	**10,880**	**100%**	**8,540**	**100%**

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2018:

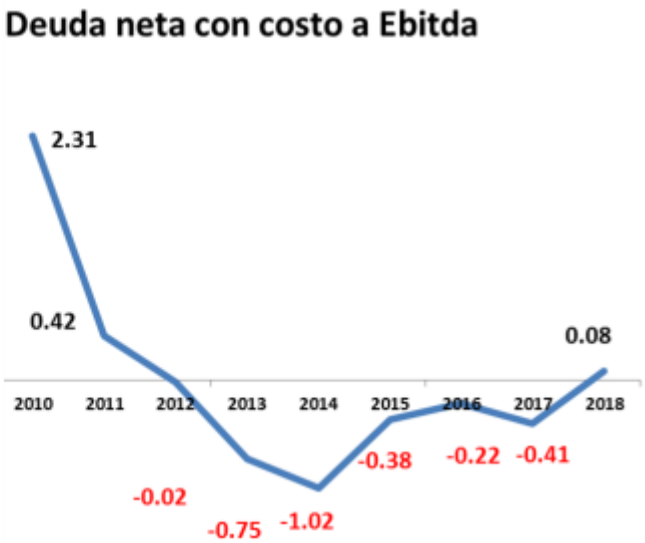
Inventarios al 4Q2018	$	%
Producción	3,844	40%
Reserva nuevos proyectos	5,511	58%
Otros	146	2%
Total	**9,501**	**100%**

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017, y 2016.

Apalancamiento	dic-18	dic-17	dic-16
Préstamos bancarios	441	223	350
Deuda bursátil	792	1,000	500
Total deuda con costo	1,233	1,223	850
EBITDA	1,152	827	862
Deuda con costo a EBITDA	1.07	1.48	0.99
Deuda con costo CP	225	340	130
Deuda con costo LP	1,008	883	719
Deuda con costo CP	18%	28%	15%
Deuda con costo LP	82%	72%	85%

La siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2010 al cierre del 2018:



Ciclo Capital Trabajo	dic-18	dic-17	dic-16
Rotación cartera	14	16	12
Rotación inventarios	542	596	510
Rotación proveedores	152	214	137
CCT (días)	404	398	385
Ventas netas a activo total	0.74	0.64	0.78
Ebitda a gasto financiero	7.69	8.74	10.37
Inventario a deuda con costo	7.70	7.10	8.32
Activo circ. a pasivo circ.	3.63	3.27	3.94
Pasivo total a activo total	0.40	0.44	0.36

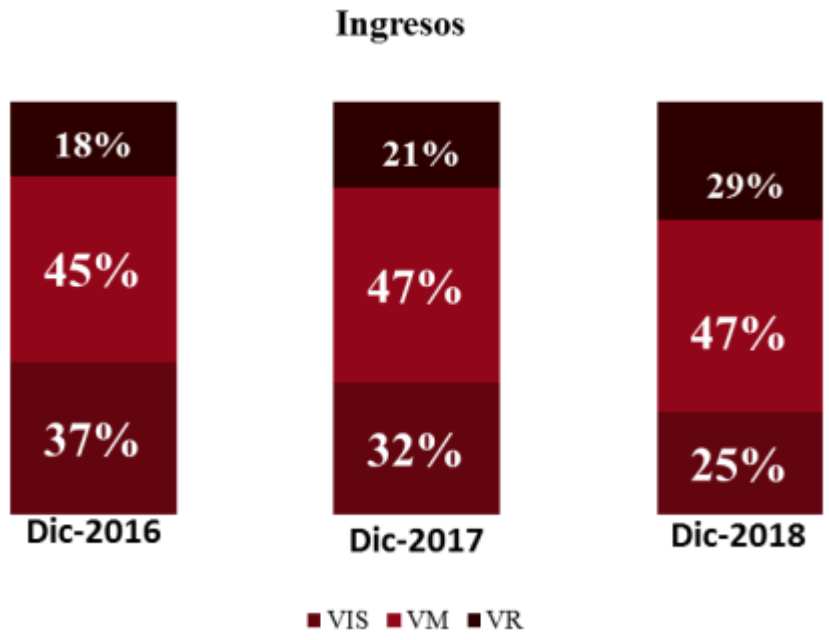
Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018.

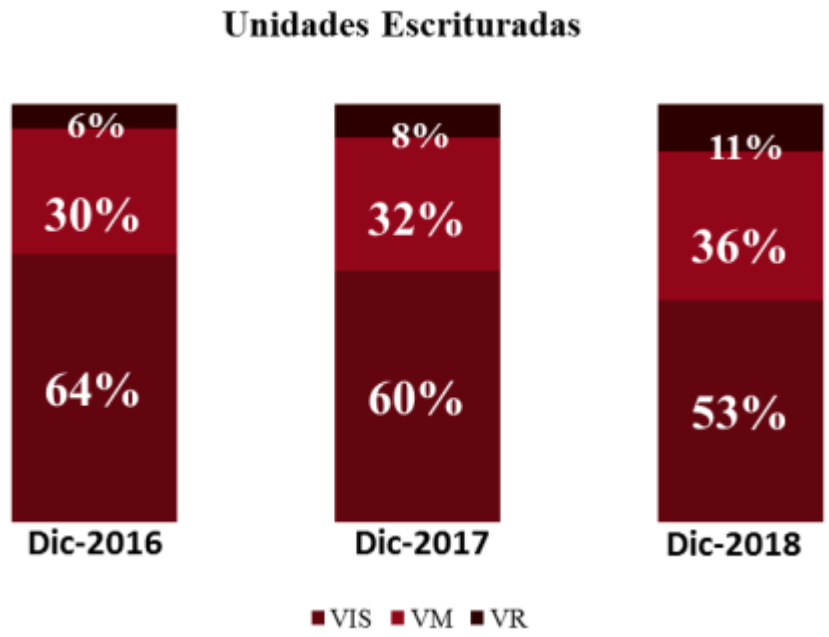
Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2018				
Desarrollos	**Activo Total**	**Capital Contable**	**Ventas**	**Utilidad Operación**
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	10,014	5,460	6,595	846
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	2,025	1,813	300	34
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	579	437	0	- 3
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	876	694	751	78
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	22	9	167	2
Rubadminper, S.A. de C.V.	20	2	81	4
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	146	120	68	11
Grupo logistico y soluciones del norte S.A de C.V	1,233	495	812	154
Asesoría Inmobiliaria Ruba S.A de C.V	0	- 0	-	- 0
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	719	698	-	- 0

Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

1.3 Mezcla de ventas





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

Factores de riesgo:

1.3 Factores de Riesgo

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1.2 Estacionalidad de las Ventas

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

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

Con el propósito de amortiguar, en la medida de lo posible, los efectos de la estacionalidad del negocio, la Compañía ha implementado una estrategia paralela de diversificación en su oferta de segmentos de vivienda y de esquemas de financiamiento hipotecario, sin embargo, la Compañía prevé que sus niveles de deuda y sus resultados de operación trimestrales futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

1.3.1.3 Competencia

La competencia en la industria es intensa y no puede asegurarse que la Compañía la enfrentará exitosamente, como lo ha venido haciendo. Por otra parte, no puede asegurarse que las compañías desarrolladoras de vivienda con presencia en

diversas partes del país no extenderán sus operaciones a las regiones que constituyen los principales mercados de la Compañía.

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

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

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

1.3.1.4 Precio de los terrenos

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

1.3.1.5 Precio de los insumos

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

1.3.1.6 Regulación

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

La Compañía está obligada a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder realizar sus operaciones. Los cambios en el entorno local, en las leyes o en reglamentos aplicables pueden

hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien, la modificación de los procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas.

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

1.3.1.7 Legislación ambiental

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

1.3.1.8 Acontecimientos internacionales

El Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) entró en vigencia a partir del 1 de enero de 1994 y es una zona de libre comercio entre Canadá, Estados Unidos y México. Este Tratado ha permitido reducir los costos en el intercambio de bienes y ha impulsado fuertemente a la industria manufacturera de exportación generando una cantidad importante de empleos y de demanda de vivienda.

Por iniciativa del actual Gobierno Federal de los Estados Unidos, en 2017 el actual TLCAN entró en un proceso de renegociación que terminó el 30 de septiembre de 2018 y el nuevo Tratado México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) fue firmado en Argentina el pasado 30 de noviembre de 2018 en el marco de la Cumbre de Líderes del G20.

Con esta firma, las tres naciones han alcanzado un acuerdo comercial que brinda certidumbre al comercio y a las inversiones de la región. Sin embargo, aún falta que los legislativos de cada país lo aprueben durante 2019 y todavía existe la posibilidad de que se presenten cambios que pudieran tener repercusiones desfavorables para la economía mexicana. Una perspectiva negativa sobre el futuro de la economía mexicana ante un entorno internacional adverso, reduciría el interés de los compradores potenciales para contratar un crédito hipotecario, dado que difícilmente tomarán un compromiso de largo plazo ante una situación económica incierta.

1.3.1.9 Variables macroeconómicas y tasas de interés

Salvo que el impacto sobre el empleo sea profundo y prolongado, la evolución de la VIS no presenta una correlación directa con el desempeño de la economía nacional, ya que depende de variables demográficas y disponibilidad de créditos otorgados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE y por los subsidios federales canalizados por la CONAVI. En cambio, el mercado de VM y VR es más sensible a las variaciones macroeconómicas, especialmente a cambios en las tasas de interés y el empleo. Tradicionalmente el financiamiento hipotecario en este segmento ha dependido de la banca comercial y, recientemente, también está siendo atendido por los organismos públicos de vivienda.

De diciembre de 2008 a abril de 2015 la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) mantuvo una tendencia consistente a la baja pasando de 8.79% a 3.27%. Lo cual impulso de manera importante el financiamiento hipotecario por parte de la banca comercial, inclusive, generando una gran competencia entre las principales instituciones bancarias del país llegando a ofrecer tasas de interés fijas inferiores al 9% a un plazo de 20 años.

En la actualidad las condiciones han cambiado, llegando la TIIE en diciembre de 2018 a 8.596%, es decir, un incremento de 5.326 puntos porcentuales, sin embargo, gracias a la competencia entre los principales oferentes de financiamiento hipotecario las tasas de interés no han repercutido este incremento en forma lineal, y actualmente se mantienen en niveles promedio del 10.2%, casi 100 puntos base por arriba del nivel que tenían hace dos años.

No obstante lo anterior, de presentarse un cambio adverso estructural en las condiciones macroeconómicas del país, la Compañía podría ver afectadas sus ventas de VM y VR, en forma inmediata, y en menor medida en el segmento de VIS, así como tener un incremento en el costo de financiamiento, lo que representaría una disminución en la utilidad.

1.3.1.10 Acontecimientos políticos

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

1.3.1.11 Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de Ruba.

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

1.3.1.12 *Desastres Naturales.*

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

1.3.2 Factores de Riesgos relacionados con la Emisora

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

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

1.3.2.2 Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT

Históricamente la Compañía ha mantenido una alta concentración de ingresos vía INFONAVIT y aunque esta concentración presenta una tendencia a la baja, del 100% en 1999 al 56% al cierre de 2018 respecto al total de las viviendas escrituradas. Dentro de la estrategia de la Compañía se incluye el fortalecimiento de sus relaciones con otros organismos de financiamiento gubernamentales y privados con el propósito de ir gradualmente desconcentrando su dependencia con el INFONAVIT, pero sin dejar de aprovechar al máximo los beneficios que este instituto seguirá aportando al sector.

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

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

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

Por otro lado, a pesar de la crisis la Compañía no cesó sus esfuerzos de diversificarse geográficamente en los polos de mayor potencial de crecimiento y amplió sus operaciones en los estados de Querétaro, Veracruz, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo con lo cual mitiga la concentración de sus ingresos en los estados del norte. Las condiciones económicas de los estados del norte se han reactivado de forma importante y las perspectivas de crecimiento de las nuevas plazas son buenas, sin embargo, la Compañía no puede garantizar que esta tendencia podrá mantenerse de forma indefinida, por lo que existe la posibilidad de que el mercado potencial de compradores de vivienda difiera tomar compromisos de largo plazo ante una situación incierta. Véase *"III. LA EMISORA – 3.2 Descripción del Negocio – 3.2.1 Actividad Principal."* Derivado de lo anterior, la Compañía no puede asegurar que en el futuro no se presenten eventos adversos en los estados del norte del país, los cuales pudieran impactar negativamente sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad.

1.3.2.4 Posible disminución de los márgenes de utilidad

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

1.3.2.5 Nivel moderado de reserva territorial

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

1.3.2.6 Falta de Liquidez y requerimientos adicionales de capital

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

1.3.2.7 Requerimientos de inversiones para el desarrollo de proyectos.

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

1.3.2.8 Dependencia de Ejecutivos Clave y de Contratos

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

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

1.3.2.9 Garantías a clientes

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

1.3.2.10 Siniestros en desarrollos habitacionales en proceso de construcción

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

1.3.2.11 Pérdidas fiscales acumuladas

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

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

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

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

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

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

Derivado de la contratación de las actuales líneas de crédito se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y casos de vencimiento anticipado. La compañía a la fecha ha cumplido correctamente con todas las limitaciones a la estructura financiera y corporativa impuesta, sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continuará haciéndolo en el futuro.

1.3.2.15 De los inventarios de Ruba.

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

1.3.3 Factores de Riesgo relacionados con México

1.3.3.1 Entorno económico global

Durante los últimos 5 años Estados Unidos ha mantenido un sólido desempeño económico y de pleno empleo que le ha permitido a México mantenerse dinámico, no obstante, existe la posibilidad de que ciertos eventos adversos de carácter político o económico de ese país pudieran generar una perspectiva negativa sobre el futuro de la economía mexicana, pudiendo reducir el interés de los compradores potenciales para contratar un crédito hipotecario, dado que difícilmente tomarán un compromiso de largo plazo ante una situación económica incierta.

1.3.3.2 Falta de crecimiento Global.

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

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

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

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes de la Compañía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de quiebra

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

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Compañía que se contienen en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en Pesos deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la Unidad de Inversión en la fecha de declaración del concurso mercantil), y si las obligaciones contenidas en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Compañía (incluyendo sus obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles), sin garantía real, denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

1.3.4.2 Mercado Limitado para los Certificados Bursátiles

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

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

1.3.4.3 Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas

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

1.3.4.4 Reducción o pérdida de la calificación otorgada por las Calificadoras

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

o retiran la calificación otorgada a los Certificados, es probable que el mercado secundario de dichos Certificados se reduzca.

1.3.4.5 Los Certificados no son opción para todo tipo de inversionista

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

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

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

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

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

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

Otros Valores:

1.4 Otros Valores

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

La CNBV, mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 autorizó el Programa de Certificados Bursátiles por $1 mil millones, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2015-007 en el RNV. A la fecha la Emisora ha colocado los $1,000 millones del programa, $500 millones en 2015 con clave de pizarra Ruba 15 mismos encuentran inscritos en el registro único de valores. La más reciente la del 09 de noviembre del 2017 por $500 millones, sin garantías y a un plazo de 5 años, incluyendo 2.5 años de gracia y 2.5 años para pagar.

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

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

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

La Compañía no ha realizado modificación alguna a los derechos de valores inscritos por la Emisora, que se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

Destino de los fondos, en su caso:

El destino de los fondos de las emisiones RUBA15 y RUBA17 ya fueron utilizados para capital de trabajo.

Documentos de carácter público:

1.5 Documentos de Carácter Público

Los inversionistas que así lo deseen, podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV. Asimismo, a solicitud por escrito de los inversionistas se otorgarán copias de dichos documentos, debiendo dirigirse con Ramón Vidal López, Director de Finanzas de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., en las oficinas de la Emisora ubicadas en la calle Prof. Pedro

Rosales de León No. 7720, Fraccionamiento Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, 32507, México; al siguiente teléfono o dirección de correo electrónico: (+52) 656 6920 400 y ramon.vidal@ruba.com.mx. De igual manera, dichos documentos de carácter público se pueden consultar en las páginas de la CNBV y BMV, www.gob.mx/cnbv y www.bmv.com.mx, respectivamente; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del informe anual.

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

II. LA EMISORA

2.1 Historia y Desarrollo de la Emisora

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

Cuenta con más de 38 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 195 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los $71 mil millones de pesos. Con sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, en donde en 1980 inició sus operaciones y en 1993 se consolidó como una de las empresas de VM y VR más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión mediante la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de VIS; como resultado de dicha estrategia, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. Actualmente su plan estratégico y las condiciones actuales del mercado han provocado que la Emisora se diversifique hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 12 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo, lo cual resulta en una perspectiva positiva de crecimiento en el mediano y largo plazos.

La Compañía se encuentra dentro del grupo de las 3 desarrolladoras de vivienda públicas más grandes e importantes de México en términos de ingresos y unidades escrituradas. Asimismo, del total de los créditos hipotecarios que el INFONAVIT y el FOVISSSTE colocaron a nivel nacional en 2018, la Emisora ocupa el 4° lugar nacional, en ambos organismos.

De acuerdo con el ranking 2018 de “Las 500 Empresas más Importante
s de México” publicado por la revista Expansión Ruba se ubica en el lugar 328 y en el ranking de las “100 Empresas más Grandes de la Construcción en México” en su edición 2018 publicado por la revista Obras la Emisora ocupa el lugar 17.

Por la tendencia de buenos resultados durante los últimos 9 años y la consistencia de su estrategia financiera responsable, actualmente Ruba cuenta con una de las mejores calificaciones de calidad crediticia de la industria, durante 2018 Fitch Ratings mejoró su calificación a “A+ (mex)” desde “A (mex)” con perspectiva estable y S&P también ratificó la calificación en “mxA” mejorando su perspectiva a positiva desde estable. En sus comunicados de prensa,

ambas agencias, resaltaron la fortaleza y flexibilidad de la posición financiera de Ruba, así como el bajo nivel de endeudamiento y consistente capacidad para generar flujos de efectivo.

En la parte organizacional, cabe destacar que en abril del 2018 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 la posición 18 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 20 sitios en comparación del año pasado.

A su vez, en el listado de las ´´TOP COMPANIES 2018´´ por parte de la revista expansión, Ruba obtuvo el 8vo lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000 ; escalando 7 lugares con respecto del 2017

Recientemente Ruba obtuvo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes y con 1 año de gestión revisada. El objetivo del Distintivo ESR es acreditar y reconocer a las empresas líderes por su empeño de aportar valor social a su operación.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 14 años en el mercado de deuda bursátil, desde 2004 a la fecha la Compañía ha emitido cinco bonos de largo plazo por un total de $1,900 millones, lo cual la ubica como la desarrolladora de vivienda que más bonos ha colocado en la BMV. El bono más reciente fue emitido en noviembre de 2017, fue por un monto de $500 millones, sin garantías y a un plazo de 5 años, incluyendo 2.5 años de gracia y 2.5 años para pagar. Fitch Ratings y S&P le asignaron una calificación “A”, los intermediarios colocadores fueron Actinver y Banorte, el representante común fue Monex y la firma legal fue Santamarina y Steta.

La emisora tiene sus principales oficinas corporativas en Cd. Juárez, Chihuahua en Ave. Pedro Rosales de León #7548,Fracc. Jardines del seminario CP 32507. Telefono para atención en el (656) 6 92 04 09.

Descripción del negocio:

2.2 Descripción del Negocio

Actividad Principal:

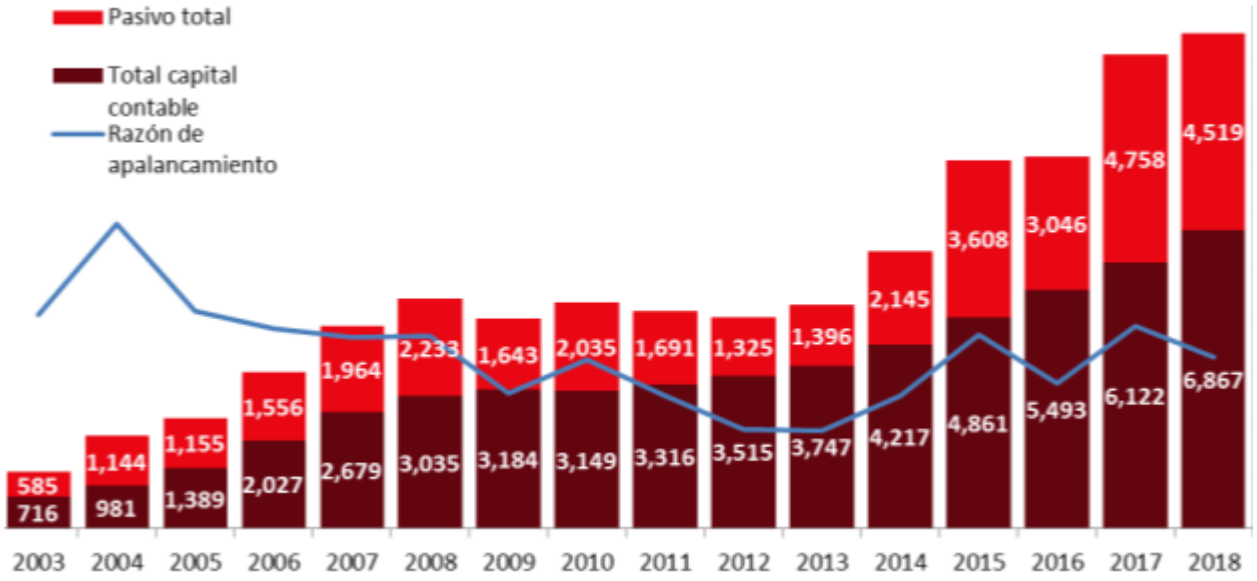
2.2.1 Actividad Principal

La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales VIS, VM y VR. Opera a través de contratos con constructoras independientes para

complementarse en el proceso de urbanización y edificación de sus proyectos, lo que le otorga flexibilidad en la operación y eficiencia en sus costos fijos.

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

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



Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

De acuerdo con información pública, la Emisora se ha colocado dentro de las 3 empresas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

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

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

En cuanto a las materias primas requeridas por la Emisora son materiales para la construcción tales como cemento, block, varilla, pisos, azulejos, sanitarios y puertas; los cuales son adquiridos directamente por las constructoras independientes que se contratan para llevar a cabo la urbanización y edificación de los desarrollos habitacionales. Sin

embargo, para aprovechar las economías de escala la Emisora negocia de forma corporativa y directa los términos y condiciones de compra con los principales proveedores de estos materiales.

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

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

Canales de distribución:

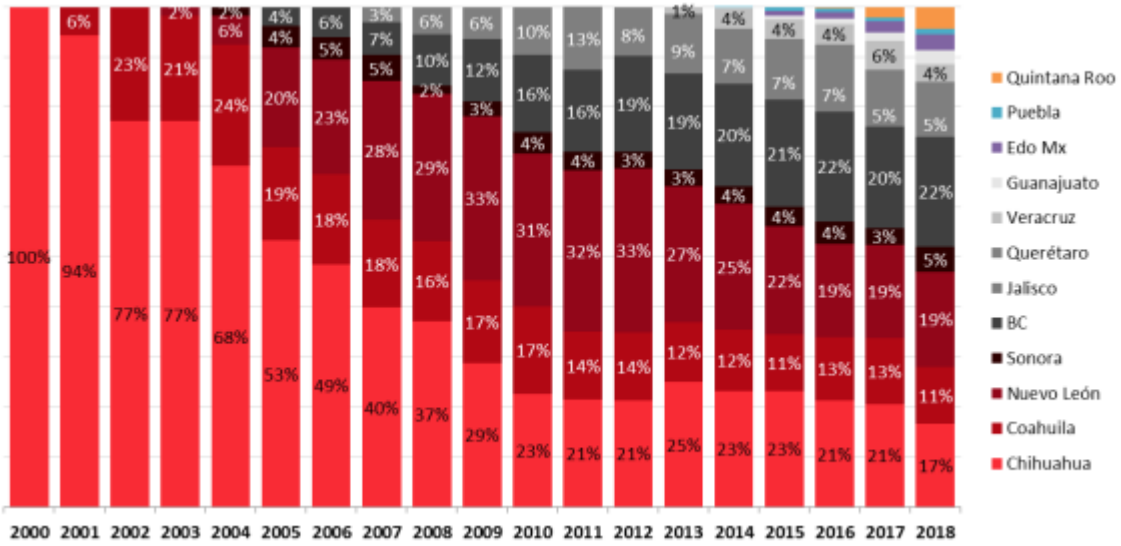
2.2.2 Canales de Distribución

La Compañía se ha caracterizado por alinear su oferta de productos a las necesidades reales de la demanda, en el 2018 la VM y VR generó el 75% de los ingresos con el 47% de las viviendas escrituradas y la de VIS generó el 25% de los ingresos con el 53% de las unidades. Por su parte, el año previo la VM y VR generó el 68% de los ingresos con el 40% de las unidades y la VIS generó el 32% de los ingresos con el 60% de las unidades. La Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las nuevas políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado.

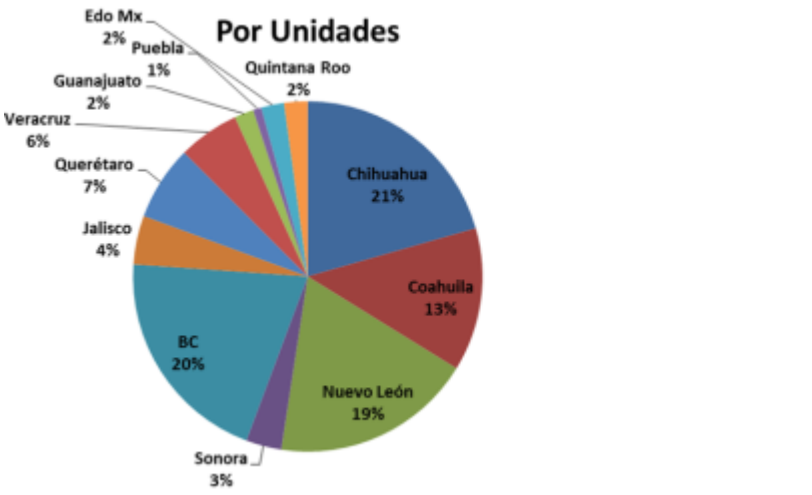
Segmento		Rango de precios
Interés Social	Económica	Hasta $ 385 mil
	Tradicional	Hasta $ 463 mil
Media		Hasta $ 1.8 millón
Residencial		Hasta $ 4.5 millón

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

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



Las siguientes gráficas muestran la diversificación geográfica tanto por unidades como por ingresos al cierre del 2018:



2.2.2.1 Estrategia de negocio

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

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

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

No obstante lo anterior, las presiones a las que han estado expuestas las finanzas públicas por la reciente caída de los precios del petróleo, la depreciación del tipo de cambio y los incrementos en las tasas de interés obligaron a las autoridades hacendarias a reducir el gasto público desde 2015. De tal suerte que desde los $11.5 mil millones ejercidos en 2014, los recursos han disminuido hasta llegar a $5.8 mil millones en 2018, lo cual significa una reducción de 50% en 4 años. En respuesta los organismos públicos de vivienda ajustaron su oferta de crédito hipotecario hacia los

segmentos de mayor valor, lo cual sumado a los incrementos del empleo formal, los flujos de las remesas, el financiamiento de la banca y una creciente clase media hicieron posible que el sector mantuviera su dinamismo,

Históricamente la Compañía enfocó su propuesta hacia la base de la demanda afiliada a los institutos de seguridad social y lo ha hecho principalmente con vivienda horizontal, en donde tuvo un mayor grado de concentración en el segmento de la VIS, sin embargo, en los últimos años ha hecho esfuerzos muy importantes para lograr una mezcla de ingresos más balanceada impulsando la venta de VM y VR, en 2018 estos segmentos representaron el 75% de los ingresos con el 47% de las viviendas escrituradas y la VIS generó el 25% de los ingresos con el 53% de las unidades.

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

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

A continuación se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2018:

1. Aprovechar la situación favorable de la industria, del mercado y la fortaleza financiera de la empresa para crecer en el 2018 en todas nuestras plazas.

2. Capitalizar las experiencias vividas en el 2017 para consolidar la formación y el liderazgo del equipo, así como desarrollar nuevas competencias para hacer frente a los retos del 2018 y los próximos años.

3. Dar prioridad a las aportaciones de tierra, a la racionalidad del gasto y a la generación de flujos positivos para mantener la liquidez de la empresa;

4. Fortalecer las alianzas estratégicas con socios y proveedores para lograr economías de escala que nos permitan contener el costo y mejorar los márgenes.

Como resultado de la exitosa implementación de su estrategia, por octavo año consecutivo, Ruba ha logrado mantener una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros que la han llevado a consolidarse como una de las 3 desarrolladoras de viviendas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

2.2.2.2 Proceso Productivo

El proceso de desarrollo de un conjunto habitacional consiste en una serie de distintas acciones sucesivas y en ocasiones traslapadas. La Compañía realiza numerosos desarrollos de vivienda al mismo tiempo y en distintas plazas. Las operaciones de la Compañía incluyen: i) adquisición de terrenos, ii) el diseño de desarrollos habitacionales, iii) presupuestos y control de la obra, iv) obtención de financiamientos de capital de trabajo para los desarrollos

habitacionales, v) administración de la construcción de desarrollos de viviendas a través de constructoras, vi) comercialización y venta de las viviendas y, vii) servicio post-venta.

i) Adquisición de Terrenos

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

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

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

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

La reserva territorial y de nuevos proyectos de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 ascendía a alrededor de 84 mil lotes habitacionales equivalentes a más de 5 años venta.

ii) Diseño

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

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

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

iii) Presupuestos y control de obra

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

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

Una de las funciones que realiza el departamento de presupuestos y control de obra consiste en identificar los costos asociados a las etapas de cada fraccionamiento que la Compañía desarrolla, esto es, el costo de la tierra, la urbanización y la edificación. Por otro lado, se encarga de revisar y autorizar las estimaciones que son entregadas por el área de construcción, las cuales fueron previamente verificadas en campo junto con el representante de la constructora. Estas actividades permiten a la Compañía garantizar los costos presupuestados y la obtención de los márgenes de contribución proyectados.

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

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

v) Administración de la construcción

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

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

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

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

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

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

   Construcción de Vivienda.- La Compañía tiene un catálogo de productos autorizados, los cuales se ejecutan con sistemas tradicionales y también con sistemas industrializados que permiten disminuir los tiempos de ejecución y aumentar la calidad. Actualmente, los tiempos de construcción se han reducido significativamente, en promedio una vivienda VIS requiere 22 semanas, una VM 32 semanas y una VR 38 semanas. Por otro lado, Ruba cuenta con una política de inventarios de vivienda terminada con el propósito de ajustar la producción al nivel de absorción de cada prototipo de vivienda en cada una de las plazas, la política es contar con hasta 3 meses venta en todos los segmentos.

   Comercialización y Ventas

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

2. Promoción y Publicidad.- La Compañía mantiene un constante esfuerzo de promoción y publicidad en la cual la filosofía es *ir por el cliente*, tanto de manera individual como en forma institucional con empresas y organismos. De esta manera se genera un flujo constante de clientes que permite tener vendida una buena parte de los desarrollos habitacionales antes de iniciar el proceso de edificación de las viviendas, brindando certidumbre de éxito a la inversión que se va a realizar.

3. Ventas.- La Compañía tiene, además de las oficinas principales en cada una de las plazas, oficinas de ventas en el sitio donde se localiza cada uno de sus desarrollos habitacionales. Estas oficinas están atendidas por personal especializado y equipadas para manejar todos los aspectos del proceso de ventas. Todos los miembros de la fuerza de ventas están certificados por el INFONAVIT y cuentan con equipos computacionales móviles, lo cual

les permite desarrollar los procesos de venta desde cualquier lugar en el que se encuentren. Alineada a las necesidades del mercado y al perfil de los compradores potenciales, la Compañía actualmente segmenta su esfuerzo de ventas en cinco áreas: i) ventas de vivienda de interés social (VIS); ii) ventas de vivienda media (VM); ventas de vivienda residencial (VR), (iii) ventas de lotes comerciales y (iv) venta de unidades habitacionales recuperadas y remodeladas.

4. Administración de Ventas.- La Compañía considera que una manera de incrementar las ventas consiste en facilitar a los compradores potenciales los medios para ahorrar el enganche de una vivienda. Si los compradores que utilizan el financiamiento hipotecario no pueden pagar este enganche, la Compañía les proporciona apoyo crediticio a plazos, los cuales varían dependiendo de su capacidad de pago. Además, la Compañía cuenta con un software de comercialización que permite administrar las ventas de una manera eficiente, ya que mantiene un registro actualizado y documentado de todos los movimientos de sus prospectos y clientes desde el primer contacto hasta los servicios de post-venta. Asimismo, la Compañía proporciona ayuda y orientación a los compradores potenciales para que cumplan los requisitos e integren la documentación requerida para los financiamientos hipotecarios financiados por el INFONAVIT, FOVISSSTE y banca comercial. El personal de ventas realiza cada venta de forma tal que cumpla con los requisitos de la fuente del financiamiento hipotecario correspondiente. Una vez que el comprador firma el contrato de compraventa, completa la documentación necesaria y efectúa el enganche, la Compañía presenta el expediente crediticio al proveedor de financiamiento hipotecario. Al recibir el pago, paralelamente se tramita el título de propiedad y se entrega la casa.

Servicio Post-Venta y Desarrollo Comunitario

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

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

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

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

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

2.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

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

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

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

Principales clientes:

2.2.4 Principales Clientes

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

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

Legislación aplicable y situación tributaria:

2.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

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

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales obligados al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como Impuesto Sobre la Renta (ISR), y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), entre otros. La Compañía no goza de subsidio fiscal alguno ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo. A partir del año 2019 la Compañía y sus Subsidiarias se apegaron al estímulo fiscal consistente en un crédito equivalente al 50% de la tasa del impuesto al valor agregado por los actos y actividades gravados con dicho impuesto, en los locales y establecimientos ubicados dentro de la región fronteriza norte.

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

Recursos humanos:

2.2.6 Recursos Humanos

En la parte laboral, al cierre de 2018 la Ruba contaba con 1,121 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas y cabe destacar que en abril del 2018 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 la posición 18 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 20 sitios en comparación del año pasado.

A su vez, en el listado de las ´´TOP COMPANIES 2018´´ por parte de la revista expansión, Ruba obtuvo el 8vo lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000 ; escalando 7 lugares con respecto del 2|017

Recientemente Ruba obtuvo el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes y con 1 año de gestión revisada. El objetivo del Distintivo ESR es acreditar y reconocer a las empresas líderes por su empeño de aportar valor social a su operación ante sus públicos de interés.

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

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

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

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

Modelo de Recursos Humanos.

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

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

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

Desempeño ambiental:

2.2.7 Desempeño Ambiental

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

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

Información de mercado:

2.2.8 Información del Mercado

2.2.8.1 Desempeño y fundamentales de la industria

Al paso de los últimos 20 México ha logrado construir un modelo institucional de vivienda ordenado, con un impacto social y económico muy importante. De acuerdo al INEGI el índice de la Cuenta Satélite de Vivienda en México, el sector representa el 14% del PIB nacional, incide en 78 ramas de la economía y emplea directa e indirectamente a más de 3 millones de personas lo que representa alrededor del 7% de la población ocupada remunerada.

Actualmente el sector goza de sólidos fundamentales que se traducen en buenas perspectivas de crecimiento, tales como, la estabilidad macroeconómica, el bono demográfico, una creciente clase media, aumento del empleo formal, organismo públicos de vivienda sanos y una mayor participación de la banca comercial, así como una buena oferta de producto representada por una amplia base de desarrolladores y constructores con propuestas de valor competitivas.

Las hipotecas otorgadas es un buen indicador para medir la dinámica del sector, pues es el punto donde convergen la demanda, la oferta de producto y el financiamiento. Las hipotecas otorgadas por el Infonavit, Fovissste y la Banca

Privada han crecido de forma consistente los últimos años, mientras que en 2014 otorgaron hipotecas por $255 mil millones en 2018 lograron colocar $351 mil millones, lo cual representa un crecimiento anual real de 3.3%, superior al crecimiento de la economía que en el mismo periodo creció 2.3% anual.

En 2018 las hipotecas crecieron 3.4% con una inversión de $351 mil millones, principalmente impulsadas por la banca comercial.

Número de créditos y monto de financiamiento hipotecario

número de créditos y miles de millones de pesos en cifras constantes

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (miles de millones de pesos)			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-17	dic-18	Var. % anual	dic-17	dic-18	Var. % anual real	dic-17	dic-18	Var. % anual real
Institutos Públicos	440	420	-4.7	182	178	-2.2	413	424	2.6
Infonavit	389	371	-4.6	145	144	-0.7	373	388	4.1
Fovissste	52	49	-4.9	37	34	-8.2	716	692	-3.4
Sector Privado*	126	127	0.5	158	173	9.9	1,253	1,371	9.4
Bancos1/ Otros	126	127	0.5	158	173	9.9	1,253	1,371	9.4
Subtotal	566	546	-3.5	340	351	3.4	600	643	7.2
Cofinanciamientos2/ (-)	39	35							
Total	527	511	-3.0	340	351	3.4	644	687	6.7

*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.
1/ Incluye : créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

En base a información pública, en 2019 se espera que el sector mantenga su dinamismo, ya que se estima una inversión de $378 mil millones en la colocación de créditos hipotecarios lo cual representaría un crecimiento de 3.3% real, el cual se compara favorablemente con el crecimiento de la economía en su conjunto estimado en 1.6% de acuerdo a las encuesta de analistas publicadas por el Banco de México.

Número de créditos y monto de financiamiento hipotecario

número de créditos y miles de millones de pesos en cifras constantes

Originación hipotecaria	Número de créditos (miles)			Monto de crédito miles de millones de pesos			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-18	dic-19	Var. % anual	dic-18	dic-19	Var. % anual real	dic-17	dic-18	Var. % anual real
Institutos Públicos	420	430	2.4	185	196	5.8	441	456	3.3
Infonavit	371	378	1.9	150	161	7.3	404	425	5.3
Fovissste	49	52	6.1	35	35	-0.5	720	675	-6.2
Sector Privado*	119	118	-1.4	180	182	0.8	1,511	1,545	2.3
Bancos1/ Otros	119	118	-1.4	180	182	0.8	1,511	1,545	2.3
Subtotal	539	548	1.5	365	378	3.3	678	690	1.8
Cofinanciamientos2/ (-)	29	29							
Total	510	518	1.6	365	378	3.3	717	729	1.7

*Si bien existen otras instituciones de crédito privadas (como agentes no regulados), al no contar con información pública confiable no se incluyen.
1/ Incluye : créditos para autoconstrucción, re-estructuras, adquisición, créditos para ex empleados de las instituciones financieras y créditos para pago de pasivos y liquidez.
2/ Créditos otorgados en conjunto con el Infonavit y Fovissste.

2.2.8.2 Condiciones económicas y jurídicas

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

2.2.8.3 Productos

Aunque a nivel nacional alrededor del 85% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y el 15% restante corresponde a los segmentos de VM y VR, no obstante lo anterior, la Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado de cada una de sus plazas. Las cuales cuentan con una sólida demanda de VM y VR, de acuerdo con información de INEGI, los estados en los cuales Ruba tiene presencia crecieron por arriba de la media de la economía en su conjunto con una tasa de 3.8%, concentran el 52% del PIB nacional y el 55% del total de la población del país. Debido a lo anterior, en 2018 el 53% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento VIS y el 47% correspondieron a los segmentos de VM y VR.

2.2.8.4 Vivienda de Interés Social

Según información publicada por los Fondos de Vivienda este segmento lo compone alrededor del 85% de la demanda potencial, depende de la accesibilidad y nivel de financiamiento y de subsidios públicos canalizados a través de los programas gubernamentales de vivienda tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI.

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

2.2.8.5 Vivienda Media y Vivienda Residencial

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

Las principales instituciones de financiamiento que participan en este segmento son la banca comercial, el INFONAVIT y el FOVISSSTE, quienes han venido participando con mejores e innovadores productos hipotecarios y mediante convenios de cofinanciamiento. Así mismo, cabe destacar que a partir de 2017 el Infonavit ha incrementado su participación en este segmento al aumentar sus montos máximos de crédito hasta $1.8 millones.

2.2.8.7 Fuentes de financiamiento para la vivienda

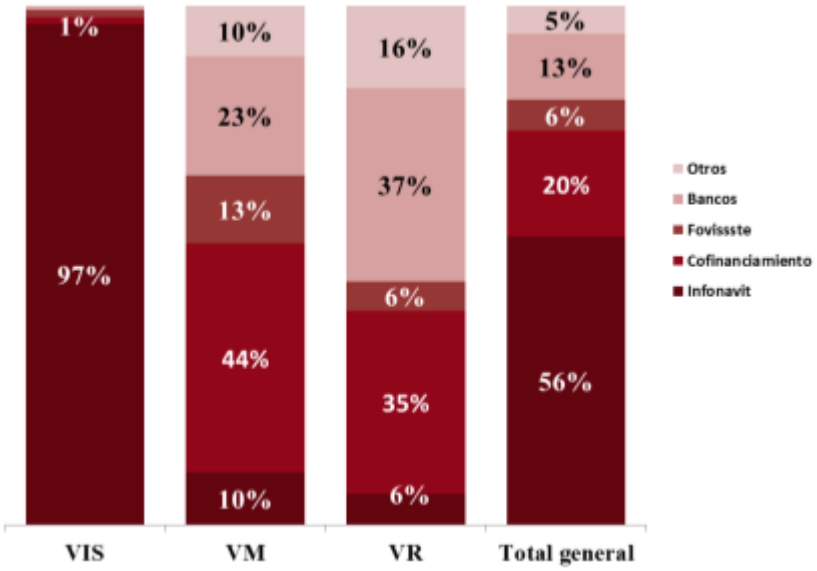
El sistema financiero para el mercado de la vivienda en México se encuentra segmentado en cuatro fuentes de financiamiento hipotecario, con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios:

1) Fondos de vivienda gubernamentales, como son el INFONAVIT, para empleados del sector privado y el FOVISSSTE, para empleados del sector público. Estos fondos operan principalmente con aportaciones patronales;

2) Banca comercial, que otorga financiamiento principalmente a los adquirientes de VM y VR; y

3) Subsidios directos por parte del gobierno federal a través de la CONAVI, con su programa "Ésta es tu casa".

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía hasta diciembre del 2018 sobre la base de unidades escrituradas:



2.2.8.8 Segmentación del mercado de la construcción

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

2.2.8.9 Competencia

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

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

La Compañía considera que esta dentro de las 3 desarrolladoras de vivienda más importantes del país en términos de ingresos, rentabilidad y calidad, y define como sus principales ventajas competitivas las siguientes:

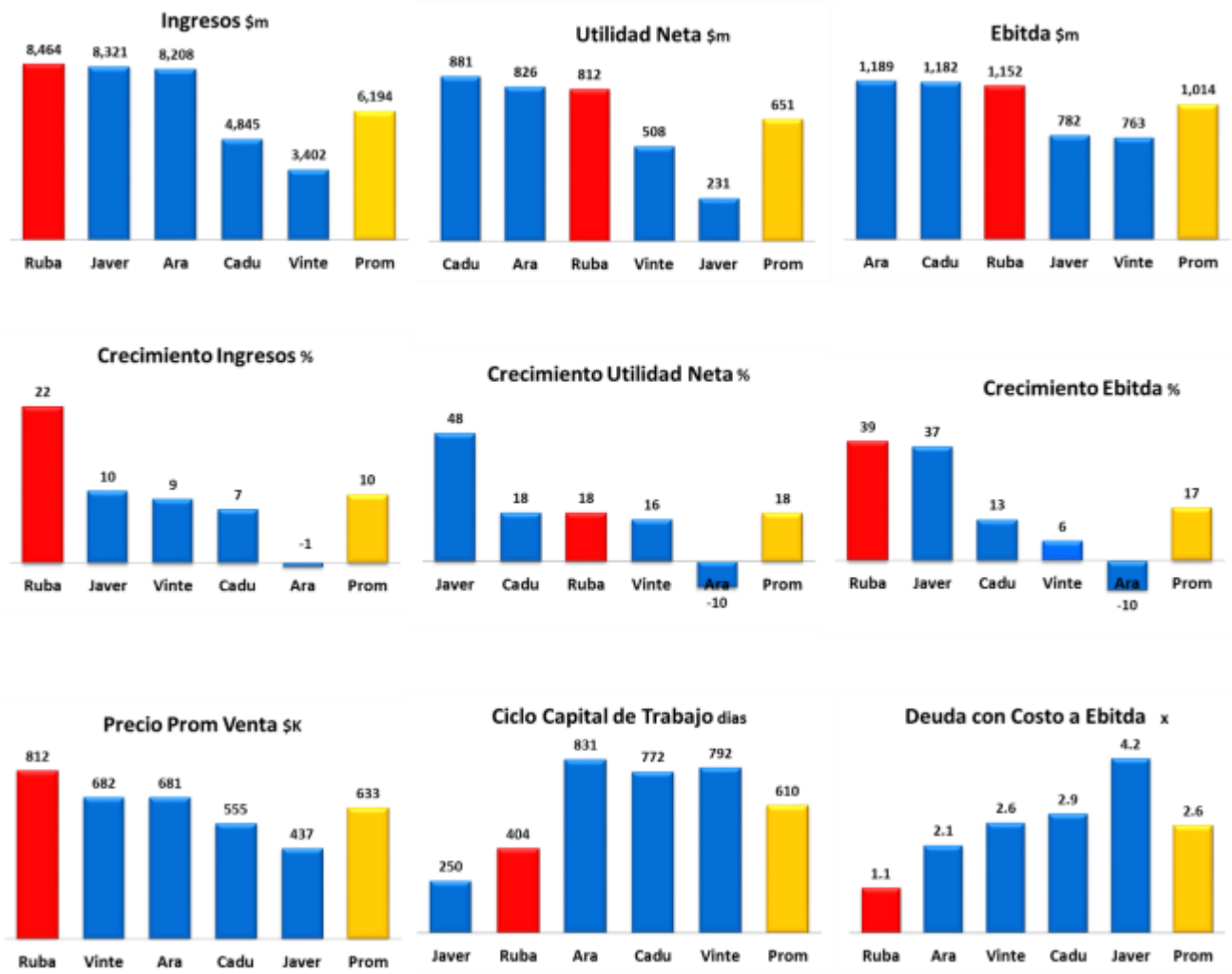
a) Equipo directivo consolidado, unido, experimentado, capaz, con principios, una visión compartida de largo plazo y una cultura organizacional de alta confianza.
b) Excelente desempeño financiero, soportado en el cumplimiento de sus metas de ingresos, utilidad y rentabilidad; con acceso a fuentes de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

Desventajas competitivas

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

Comparativo de la industria de empresa pública

Haciendo referencia a lo anterior, a continuación mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre del 2018; el siguiente comparativo es únicamente de las empresas públicas, cabe mencionar que las cifras de RUBA son dictaminadas. *(Las cifras se encuentran expresadas en millones pesos)*



Estructura corporativa:

2.2.9Estructura Corporativa

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

Empresas Subsidiarias	Actividad	% de Participación
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	Constituida en 2002, se dedica a la construcción de casas-habitación y prestación de servicios administrativos.	100.00%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	Constituida y adquirida en 2005, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos, compraventa de inmuebles urbanos y rústicos, proyectos, asesoría y actos conexos. La compra venta de terrenos para su urbanización, división en lotes y fraccionarlos para su venta en forma individual. Esta compañía construye vivienda media y residencial.	100.00%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	Constituida en 1996, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Adquirida en 2007, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos la compraventa de inmuebles urbanos y rústicos, proyectos, asesoría y actos conexos. La compra venta de terrenos para su urbanización, división en lotes y fraccionarlos para su venta en forma individual.	100.00%
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	Adquirida en 2008, se dedica a la comercialización de vivienda.	100.00%
Rubadminper, S.A. de C.V.	Adquirida en 2012, se dedica a la prestación de servicios.	100.00%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	Constituida en 1989, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda media alta y al desarrollo de conjuntos habitacionales en zonas turísticas.	100.00%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V	Constituida en 2009, se dedica a la adquisición, enajenación, administración, explotación y financiamiento de bienes inmuebles.	100.00%
Grupo logístico y soluciones integral del norte S.A de C.V	Adquirida a finales del 2016, se dedicará a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%
Asesoria e Inmobiliaria Ruba, S.A de C.V	Constituida en 2017, se dedicará a la prestación de servicios profesionales y administrativos.	100.00%

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

Descripción de los principales activos:

2.2.10 Descripción de los Principales Activos

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 ascendieron a $11,386 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por $1,137 millones representando el 10% del total, las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar por $321millones, representando el 3%, y los inventarios, terreno, nuevos proyectos y obras en proceso, por $9,501 millones representando el 83%. La reserva territorial y de nuevos proyectos equivale a 84 mil lotes aproximadamente, los cuales representan más de 5 años venta.

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

Acreditante	Tipo de crédito	Tipo de Activo	Monto	Plazo	Procedimiento de Ejecución de Garantía
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Línea de crédito puente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$300,000,000	Hasta el 2 de septiembre de 2019, pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.	Línea de crédito puente	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$400,000	Hasta el 8 de marzo del 2021, pero seguirá surtiendo efectos mientras existan saldos insolutos.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Santander SA Institución de banca múltiple BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Crédito simple a LP Factoraje a proveedores	Garantía prendaria sobre inversion bursátil sobre saldo insoluto Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$100,000,000 $120,000,000	5 años contados a partir del 29 de Julio del 2015. 23 de abril del 2021	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente. Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC.	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$350,000,000	Indefinido	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Factoraje a proveedores Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria. Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$350,000,000 i) $60,000,000	Indefinido Indefinido.	El Acreditante podrá tomar posesión inmediata de los inmuebles hipotecados sin necesidad de otorgar fianza. Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat Santander SA Institución de banca múltiple	Factoraje a proveedores Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria. Inmuebles otorgados en	ii) $31,000,000 iii) $2,000,000 iv) $2,000,000	Indefinido. Indefinido. Indefinido.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente. Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

		garantía hipotecaria.	v) $5,000,000	Indefinido.	
			$250,000,000	12 meses a partir de fecha de suscripción, con renovaciones anuales.	
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Crédito garantizado	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	$500,000,000	15 de marzo del 2023	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
Arrendadora y factor Banorte S.A de C.V Grupo financiero Banorte	Factoraje para proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria	$100,000,000	3 años a partir del 19 de Septiembre del 2016	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

2.2.11Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

A la fecha la empresa no se ha declarado en concurso mercantil, siendo que no se encuentra en el supuesto establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Dividendos:

2.2.12 Acciones representativas del capital social

El capital social de la emisora al 31 de diciembre del 2018 está representado por 20,607,722 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

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

ordinarias:

	31 Dic. 2018	31 Dic. 2017
Número de acciones	20,607,722	20,594,122
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	$ 100	$ 100
Importa del capital social que representan	$ 2,060,772	$ 2,059,412

En abril de 2019, mediante acuerdo de asamblea ordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 28,690 acciones.

2.2.13 Dividendos

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

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

DIVIDENDOS			
Año	Decretado total	# Acciones	Pesos por acción
2018	$ 81,158	20,607,722	$ 3.94
2017	$ 68,814	20,594,122	$ 3.34
2016	$ 60,000	20,571,422	$ 2.92

*Monto expresado en miles de pesos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2016-01-01 - 2016-12-31
Ingresos	8,463,879,000	6,943,363,000	6,681,800,000
Utilidad (pérdida) bruta	2,156,143,000	1,702,129,000	1,684,819,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,118,433,000	793,949,000	829,103,000
Utilidad (pérdida) neta	811,584,000	688,141,000	681,030,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	39.38	33.41	33.41
Adquisición de propiedades y equipo	40,258,000	31,926,000	19,065,000
Depreciación y amortización operativa	33,392,000	33,439,000	41,325,000
Total de activos	11,385,946,000	10,880,851,000	8,539,553,000
Total de pasivos de largo plazo	3,035,283,000	1,518,510,000	922,303,000
Rotación de cuentas por cobrar	14	16	12
Rotación de cuentas por pagar	152	214	137
Rotación de inventarios	542	596	510
Total de Capital contable	6,866,709,000	6,122,318,000	5,493,063,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	4	3	3

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

3.1 Información Financiera Seleccionada

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

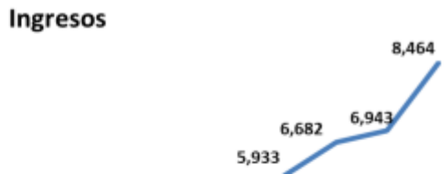
Información financiera trimestral seleccionada:

Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018,2017 y 2016.

	dic-18		dic-17		dic-16	
	MXN$MM	%/Ventas	MXN$MM	%/Ventas	MXN$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	10,315		10,717		12,107	
Ventas netas	8,464	100%	6,943	100%	6,682	100%
Costo de ventas	6,308	75%	5,241	75%	4,997	75%
Utilidad bruta	2,156	25%	1,702	25%	1,685	25%
Gastos de operación	1,038	12%	908	13%	856	13%
Utilidad de operación	1,118	13%	794	11%	829	12%
RIF	77	1%	17	0%	13	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	1,041	12%	777	11%	816	0%
Impuestos	230	3%	89	1%	135	2%
Utilidad neta	812	10%	688	10%	681	10%
EBITDA	**1,152**	**14%**	**827**	**12%**	**862**	**13%**

Cifras expresadas en millones de pesos

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2010 hasta el cierre del 2018.



Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018,2017 y 2016.

dic-18	dic-17	dic-16

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	MXN$MM	% Tot. Activos	MXN$MM	% Tot. Activos	MXN$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	1,137	10%	1,562	14%	1,043	12%
Clientes	321	3%	273	3%	204	2%
Inventarios	9,501	83%	8,674	80%	7,073	83%
Activo circulante	11,020	97%	10,582	97%	8,377	98%
Total de activo	**11,386**	**100%**	**10,880**	**100%**	**8,540**	**100%**
Préstamos bancarios CP	59	1%	132	1%	130	2%
Deuda bursátil CP	167	1%	0	0%	0	0%
Proveedores	2,408	21%	2,593	24%	1,756	21%
Pasivo circulante	3,035	27%	3,239	30%	2,124	25%
Deuda bursátil LP	625	5%	792	7%	500	6%
Préstamos bancarios LP	383	3%	91	1%	219	3%
ISR diferido y otros	222	2%	114	1%	64	1%
Pasivo de largo plazo	1,484	13%	1,519	14%	922	11%
Pasivo total	**4,519**	**40%**	**4,758**	**44%**	**3,046**	**36%**
Capital social	2,155	19%	2,151	20%	2,146	25%
Utilidades acumuladas	3,900	34%	3,282	30%	2,661	31%
Utilidad neta del ejercicio	812	7%	688	6%	681	8%
Otros resultados integrales	0	0%	0	0%	4	0%

Total capital contable	6,867	60%	6,122	56%	5,493	64%
Total pasivo y capital contable	**11,386**	**100%**	**10,880**	**100%**	**8,540**	**100%**

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2018:

Inventarios al 4Q2018	$	%
Producción	3,844	40%
Reserva nuevos proyectos	5,511	58%
Otros	146	2%
Total	**9,501**	**100%**

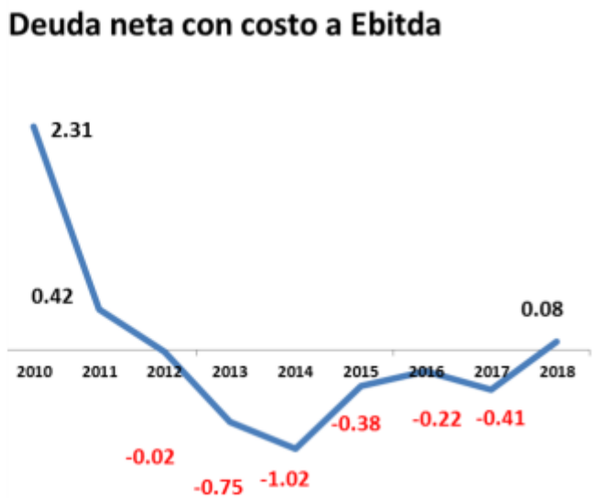
Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017, y 2016.

Apalancamiento	dic-18	dic-17	dic-16
Préstamos bancarios	441	223	350
Deuda bursátil	792	1,000	500
Total deuda con costo	1,233	1,223	850
EBITDA	1,152	827	862
Deuda con costo a EBITDA	1.07	1.48	0.99
Deuda con costo CP	225	340	130
Deuda con costo LP	1,008	883	719
Deuda con costo CP	18%	28%	15%
Deuda con costo LP	82%	72%	85%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra evolución de la deuda con costo a EBITDA y la deuda neta a EBITDA desde 2010 al cierre del 2018:



Ciclo Capital Trabajo	dic-18	dic-17	dic-16
Rotación cartera	14	16	12
Rotación inventarios	542	596	510
Rotación proveedores	152	214	137
CCT (días)	404	398	385
Ventas netas a activo total	0.74	0.64	0.78
Ebitda a gasto financiero	7.69	8.74	10.37
Inventario a deuda con costo	7.70	7.10	8.32
Activo circ. a pasivo circ.	3.63	3.27	3.94
Pasivo total a activo total	0.40	0.44	0.36

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018.

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2018				
Desarrollos	**Activo Total**	**Capital Contable**	**Ventas**	**Utilidad Operación**
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	10,014	5,460	6,595	846
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	2,025	1,813	300	34
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	579	437	0	- 3
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	876	694	751	78
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	22	9	167	2
Rubadminper, S.A. de C.V.	20	2	81	4
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	146	120	68	11
Grupo logistico y soluciones del norte S.A de C.V	1,233	495	812	154
Asesoría Inmobiliaria Ruba S.A de C.V	0	- 0	-	- 0
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	719	698	-	- 0

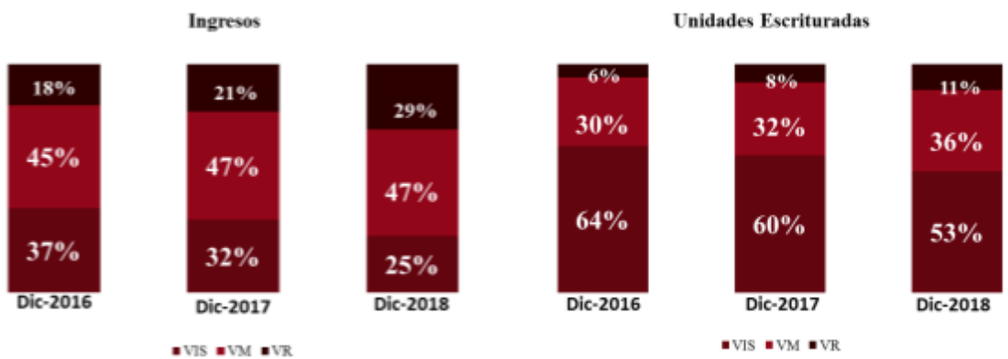
Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

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

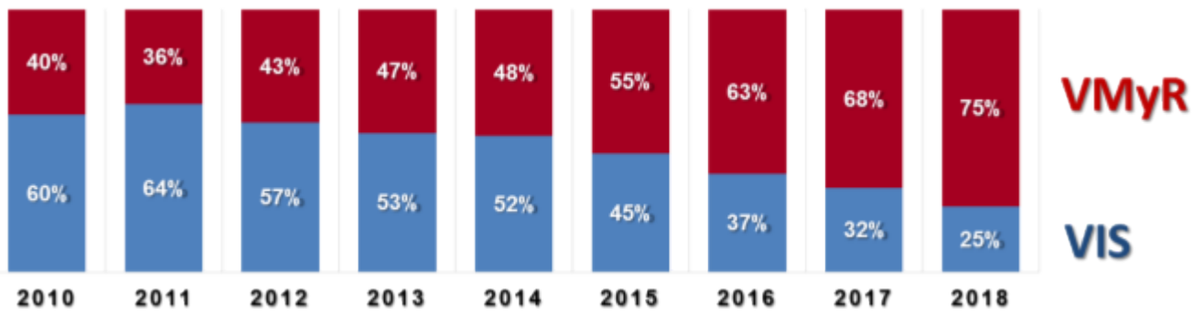
Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

3.2.1 Volúmenes e ingresos



Ingresos de la Compañía por segmentos de vivienda

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Unidades escrituradas de la Compañía por zona geográfica

Zona	Segmento	dic-18	dic-17	dic-16
		Unidades	Unidades	Unidades
Centro	VIS	135	308	356
	VM	915	693	598
	VR	306	239	240
Norte	VIS	4,393	5,241	6,465
	VM	2,536	2,481	2,825
	VR	716	434	292
Occidente	VIS	337	323	619
	VM	15	46	92
	VR	136	114	94
Sureste	VIS	606	596	345
	VM	199	215	142
	VR	21	27	39
	Total	10,315	10,717	12,107

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

Informe de créditos relevantes:

3.3Informe de Créditos Relevantes

Financiamiento con costo dispuesto vigente				
Institución	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**	**Total**	**Descripción**

Santander SA Institución de banca múltiple	**$ 25**	**$ 15**	**$ 40**	**Simple con garantía hipotecaria a 5 años**
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero	**$ 34**		**$ 34**	**Simple sin garantía hipotecaria a 4 años**
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero		**$ 200**	**$ 200**	**Simple sin garantía hipotecaria a 4 años**
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. Línea 1		**$ 35**	**$ 35**	**Línea de crédito puente con SHF**
Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero como fiduciario del Fideicomiso F/1526, mediante crédito puente establecido con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. Línea 2		**$ 133**	**$ 133**	**Línea de crédito puente con SHF**
Bancario	**$ 59**	**$ 383**	**$ 441**	
Deuda Bursátil RUBA15	**$ 167**	**$ 125**	**$ 292**	**Deuda bursátil a 5 años**
Deuda Bursátil RUBA17		**$ 500**	**$ 500**	**Deuda bursátil a 5 años**
Bursátil	**$ 167**	**$ 625**	**$ 792**	

Total	**$ 225**	**$ 1,008**	**$ 1,233**

Cifras en millones de pesos

Como resumen, las obligaciones de hacer o no hacer de los creditos estan en su mayoria subordinadas a las obligaciones de los certificados bursatiles RUBA15 y RUBA17, los cuales se mencionan algunos de ellos de la siguiente manera:

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.

Cabe mencionar que a la fecha del presente reporte, la emisora se encuentra al corriente de todos sus pagos y obligaciones de capital e intereses y no tiene creditos fiscales pendientes.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora de los ejercicios 2018,2017y 2016.

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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.

Durante 2018 la industria de la vivienda en México continuó rindiendo buenas cuentas con un crecimiento superior al 2% de la economía en su conjunto, de acuerdo a la Asociación de Bancos de México (ABM), de enero a diciembre de 2018 las hipotecas otorgadas en el país crecieron 3.4%, principalmente por el impulso de la banca comercial, y el monto dispuesto del crédito puente bancario aumento 3.5%.

Por su parte, el mensaje del nuevo Gobierno Federal ha sido de impulsar la continuidad con un mayor enfoque social, lo cual creemos será muy positivo para mantener la actual dinámica de la industria para que siga sumando al crecimiento del país.

En este contexto, Ruba finalizó 2018 con un balance sólido, liquido, menos apalancado y mejor capitalizado, reportando un buen desempeño en sus principales indicadores operativos con crecimientos de +27% en el precio promedio de venta, +22% en los ingresos, +39% en el EBITDA y +18% en la utilidad neta.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

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 inició 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.

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

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

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

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

Resultados de la operación:

Resultados de operación la emisora de los ejercicios terminados al cierre del 2018, 2017 y 2016

Resultados de operación de ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018

La estrategia de Ruba enfocada a incrementar sus ingresos en los segmentos de mayor valor con mejores márgenes aunado a un buen control del gasto operativo se tradujo en crecimientos de +27% sobre la utilidad bruta, +41% sobre la utilidad operativa y +39% sobre el EBITDA. Por su parte, también los márgenes tuvieron un buen desempeño, en donde el margen bruto creció +1.0 puntos porcentuales (PP) y el margen EBITDA + 1.7 PP.

Durante 2018 Ruba logró escriturar 10,315 viviendas, 354 unidades menos que el año pasado, pero gracias a un mayor componente de ingresos de vivienda media y residencial el precio promedio de venta creció +27% y los ingresos aumentaron +22%.

De tal forma que en 2018 el 53% de las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 25% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 47% de las unidades generó el 75% de los ingresos. Por su parte, en 2017, las unidades y los ingresos por segmentos fueron 60% y 32% en interés social y 40% y 68% en media y residencial, respectivamente.

Finalmente, la utilidad neta creció +18% con un margen neto de 10%.

Resultados de operación de ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017

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.

Resultados de operación de ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016

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

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

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

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

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

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de los ejercicios terminados al cierre del 2018, 2017 y 2016.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del ejercicio del cierre del 2018

Ruba finalizó 2018 con una posición financiera sólida y mejor capitalizada. Al cierre de 2018, contaba con $11 mil millones de activo total, de los cuales 60% estaban financiados con capital propio y el restante 40% con deuda. Comparado con el cierre del 2017 Ruba mejoró 4 PP su nivel de capitalización al pasar de 56% a 60%.

Sus principales activos son su inventario con 83% del total, su caja con el 10% y sus cuentas por cobrar a clientes con el 3%. Por su parte, el pasivo es fundamentalmente para financiar los inventarios y está integrado 59% de proveedores, 27% de deuda con costo y 14% de otros pasivos sin costo. Comparado con 2017, la deuda total en 2018 disminuyó 5 PP.

Una mayor participación de ingresos en los segmentos de mayor valor implica un incremento en los niveles de inversión y en los tiempos de la construcción. No obstante, que en 2018 Ruba incrementó +35% sus ingresos en estos segmentos y que la inversión en inventarios creció 10%, su ciclo de capital de trabajo se mantuvo estable, pasando de 398 días en 2017 a 404 días en 2018.

Por su parte el flujo de efectivo indirecto, muestra que el efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por $1,562 millones, más los recursos generados por la operación y el financiamiento por $1,185 millones, menos los $1,611 millones aplicados para fondear la operación y actividades de financiamiento, dieron como resultado que al 31 de diciembre del 2018 la Emisora cierre con un saldo en efectivo e inversiones temporales por $1,137 millones.
El 83% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación por $982 millones. Por su parte, el 91% de las aplicaciones de recursos se invirtieron en inventarios por $827 millones, pago a proveedores $454 millones, amortizaciones de deuda con costo $109 millones y pago de dividendos por $69 millones.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del ejercicio del cierre del 2017

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.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del ejercicio del cierre del 2016

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

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

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

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

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

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

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

Control Interno:

3.4.3 Control Interno.

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

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

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

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

Recursos Humanos:

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

Control de obra:

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

Adquisiciones:

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

Sistemas:

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

Tesorería:

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

Políticas de la función de Tesorería de la Emisora

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

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

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

1. *Gestión de Ingresos*.- Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.

2. *Gestión de Egresos*.- Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.

3. *Concentración y Dispersión de Fondos*.- Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de información de previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.

4. *Administración de Flujo de Efectivo*.- Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer y no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.

5. *Financiamientos*.- Administración estratégica y operación de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.

6. *Administración de afiliaciones en factoraje electrónico*.- gestionar directamente con los proveedores el seguimiento de su trámite con las diversas entidades financieras su registro para operar el pago de sus facturas a través de factoraje.

7. *Operación del factoraje electrónico*.- administración del pago a proveedores por medio de factoraje electrónico, con controles operativos y seguimiento puntual de la operación, tanto a la entidad financiera como al proveedor.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

3.5 Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones. Las cuales se mencionan a continuación de conformidad con lo establecido en el Anexo N, sección II., incisco C), numeral 3), subinciso e)

ESTIMACION DE CUENTAS INCOBRABLES

Descripción

Estimación por la posibilidad de la NO recuperación por parte de la empresa, sobre saldos de enganches no liquidados por los clientes.

Metodología para su determinación.

Se realiza mediante un porcentaje sobre los ingresos mensuales correspondiendo 0.38% sobre los ingresos de vivienda de interés social y 0.20% sobre los ingresos de vivienda media y residencial, al 31 de diciembre de 2018 se tienen una estimación de $ 43.610 millones de pesos

Supuestos que la sustentan

La estimación nunca debe ser menor a los saldos vencidos con una antigüedad mayor a un año

Eventualidades

Cada año se valida la estimación contra los saldos vencidos a más de un año y en caso necesario se ajusta el porcentaje a estimar, para que la estimación siempre este actualizada. No se contemplan eventos que puedan ocurrir que afecten en forma relevante la metodología o supuestos utilizados.

PROVISION BENEFICIOS A EMPLEADOS

Descripción

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.

Metodología para su determinación.

Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, al 31 de diciembre de 2018 se tiene una provisión de $ 30.478 millones de pesos

Supuestos que la sustentan

De conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 "Beneficios a empleados"*

Eventualidades

No se contemplan eventos que puedan ocurrir que afecten en forma relevante la metodología o supuestos utilizados.

[427000-N] Administración

Auditores externos de la administración:

4.1 Auditores Externos

Los auditores independientes encargados de dictaminar la información financiera de la Emisora y sus Subsidiarias son el despacho de GOSSLER, S.C. (miembros de Crowe Horwath International), quienes únicamente han fungido como auditores de la Compañía desde 1996. Dicho despacho ha dictaminado los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2018. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2018 no han contenido salvedad u opinión negativa por parte de los auditores. La designación de los auditores independientes está a cargo del consejo de administración, y es el presidente del propio consejo quien propone el nombramiento y/o remoción de los mismos.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

4.2 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

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

1. Empresas que directa o indirectamente controlan o están controladas por la Compañía.

2. Empresas que son controladas por los mismos accionistas que la Compañía.

3. Empresas sobre las cuales la Compañía tiene una influencia significativa o empresas que tienen una influencia significativa sobre la Compañía.

4. Personas que por su tenencia accionaría, directa o indirecta sobre la Compañía, puedan ejercer influencia significativa sobre la misma, o personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estas personas, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.

5. Administradores clave, entendiéndose por esto a aquellas personas que tengan responsabilidad sobre la planeación, dirección y control de las actividades de la Compañía, incluyendo consejeros y funcionarios de

alto nivel, así como personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estos, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.

6. Empresas sobre las que las personas descritas en los numerales 4. y 5. detenten, de forma directa o indirecta, un importante porcentaje de las acciones con voto o empresas sobre lo que dichas personas pueden ejercer influencia significativa.

Administradores y accionistas:

4.3 Administradores y Accionistas

4.3.1 Administración de la Compañía

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

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

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

a. Para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos permitidos por la Ley, incluyendo contratar préstamos bancarios y comerciales, otorgar avales y fianzas a favor de terceros y suscribir toda clase de títulos de crédito en los términos del Artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

b. Para llevar a cabo actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, así como para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño;

c. Para representar a la sociedad ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, y ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y querellas demandas de amparo, y para desistirse de ellas; comprometer en árbitros, absolver posiciones y repreguntar; celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas;

d. Para ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la ley y los estatutos sociales de Inmobiliaria Ruba;

e. Para nombrar apoderados generales y especiales, a los directores, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias y convenientes para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos; por tanto, podrá sustituir total o parcialmente las facultades y poderes otorgados, conservando íntegramente sus facultades y revocar total o parcialmente los poderes que otorgue;

f. Para actuar y representar a la Emisora en todos los asuntos obrero-patronales, tales como conflictos con sindicatos y conflictos con trabajadores; y

g. Para actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegado o delegados nombrados de entre sus miembros y, en su defecto por medio de su presidente.

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

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Inmobiliaria Ruba, quienes fueron electos y/o ratificados en la asamblea general ordinaria de accionistas del 24 de abril del 2019:

Nombre	Cargo	Fecha en que fue electo
Ing. Luis Enrique Terrazas Seyffert	Presidente	30 de marzo de 1990
Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres	Presidente honorario y Primer Vocal	23 de mayo de 1980

Lic. Rodrigo A. Tena Cruz	Secretario	28 de abril de 2005
Don Miguel Márquez Prieto	Segundo Vocal	23 de mayo de 1980
Sra. Martha A. Márquez Villalobos	Tercer Vocal	27 de Abril del 2006
Lic. Federico Terrazas Becerra	Cuarto Vocal	23 de mayo de 1980
Sr. Luis Bernardo Márquez Villalobos	Quinto Vocal	7 de mayo de 1990
Ing. Alberto Federico Terrazas Seyffert	Sexto Vocal	30 de marzo de 1990
Sra. Ana Cecilia Marquez Villalobos	Séptimo Vocal	26 de abril del 2017
Sra. Silvia María Márquez Villalobos	Octavo Vocal	30 de abril de 2009
Sr. Federico Adrián Terrazas Creel	Noveno Vocal	24 de abril de 2019
Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta	Décimo Vocal	28 de abril de 2005

Asimismo, el Comisario Propietario de Inmobiliaria Ruba, es el señor C.P. Rómulo Jaurrieta Caballero quien igualmente fue ratificado en la asamblea general ordinaria de accionistas el 24 de abril de 2019.

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

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

Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres. Ingeniero Civil egresado de Cornell University en Ithaca, N.Y.; con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con experiencia en la industria de la Construcción desde 1959. Ha sido Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Grupo Punto Alto, S.A.P.I. DE C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V. y DEMEK, S.A. de C.V., entre otras. Además es Miembro del Consejo de Administración de: Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.; Calhidra y Mortero de Chihuahua, S.A. de C.V.; Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V.; Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V.; COPRECHISA, S.A. de C.V. y es Consejero Regional Norte de Banamex.

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

Martha J. Márquez Villalobos. Es Licenciada en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con Diplomado en Dirección de Empresas AD1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), participa en el Consejo de Administración de las siguientes empresas Premet, S.A. de

C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Comercializadora de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos , S.A. de C.V. y en las siguientes Asociaciones Fundación Cima Chihuahua, A.C., y en la Asociación Nacional de Superación Personal, A.C.

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

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

Alberto Terrazas Seyffert. El Ingeniero Terrazas es consejero suplente de GCC desde 1991. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Punto Alto, S.A.P.I. de C.V., Asimismo, es consejero de las siguientes empresas: EMYCSA, S.A. de C.V., ESJ, SA de CV, Grupo Ruba, S.A. de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V, Demek, S.A. de C.V., IPA, S.A. de C.V., PREMET, S.A. de C.V. y SPEC, Ingeniería S.A. de C.V. También participa en los siguientes organismos: CANACINTRA Chihuahua, Coordinador del CODER Chihuahua, Consejero de Desarrollo Económico A.C., COPARMEX, A.C., FECHAC, ITESM Chihuahua, y miembro de Grupo Avance Empresarial A.C. El ingeniero Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas.

Ana Cecilia Márquez Villalobos. Es Ingeniero Industrial egresada del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), es accionista de la sociedad Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V., participa en el Consejo Administración de GCC desde el año 2012 y de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde el año 2017.

Silvia María Márquez Villalobos. Es Licenciada en Administración de Empresas egresada del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con Maestría en Derecho Financiero, participa en el Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde el año 2009 y participa en el Consejo Administración de GCC desde el año 2017.

Jesús Miguel Sandoval Armenta. Director General, accionista y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. Vicepresidente de la Coparmex en Ciudad Juarez Chihuahua, Asambleísta del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Miembro de la Comisión Consultiva Regional del INFONAVIT. En el Pasado participo como Director Ejecutivo, socio y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V de 1998 al 2010; Subsecretario y Secretario de Fomento Económico del Gobierno del Estado de Chihuahua en la Administración 1992-1998 ; Presidente del Comité Técnico de Promotora de la Industria Chihuahuense, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Chihuahua; Presidente del Comité Técnico del

Fideicomiso para el Fomento de las Actividades Productivas del Estado de Chihuahua. (FIDEAPECH); Miembro del Comité Técnico del Instituto de la Vivienda del Gobierno del Estado de Chihuahua; Del Comité Técnico del Fideicomiso Expo-Chihuahua, Del Consejo Asesor Regional para las negociaciones Comerciales Internacionales de la Zona VI Centro – Norte de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y Director Fundador del Centro de Liderazgo y Desarrollo Humano A.C en la ciudad de Chihuahua de 1988 a 1992.Realizo sus estudios de Ingeniero en Zootecnia, en la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Maestría en Administración de Empresas, en la Facultad de Contabilidad y Administración de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Egresado del Programa de Alta Dirección de Empresa AD- 2 del IPADE y del Programa en Desarrollo Internacional Fellows VI de la Fundación W.K. Kellogg y Partners of the América.

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

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

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

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

Nombre	Cargo	Años en la Compañía	Grado de Estudio	Edad	Años en el Ramo
Jesús Miguel Sandoval	Director General	20	Ing. con Maestría en Admon. Y AD2 IPADE	55	20

Augusto Zurbía	Director Comercial y Mkt	8	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	44	15
Fernando Roldán	Director de Costos	27	Arquitecto y AD1 IPADE	53	27
Francisco Gaytán	Director de Operaciones	13	Ing. Sistemas Comp. y Maestría en administración	51	13
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	19	Contador Público y Maestría en desarrollo organizacional y cambios	42	19
Leandro Fernández	Director de Producción	20	Ingeniero Civil	61	25
Luis Gerardo Corral	Contralor	14	Contador Público	58	14
Omar Encinas	Director Proyectos	18	Arquitecto	43	18
Otto Schmal	Director Rel Institucionales	19	Lic. Sists Comp. y Maestría Admón.	50	19
Ramón Vidal	Director de Finanzas	18	Contador Público y AD1 IPADE	53	18

Asimismo, el 28 de abril de 2005 mediante asamblea ordinaria de accionistas, se creó un comité de auditoría, mismo que se encuentra compuesto por los siguientes miembros, los cuales aunque no cuentan con experiencia financiera por no ser considerado indispensable, si cuentan con un alto grado de experiencia y reconocimiento en el ámbito empresarial, el actual comité de auditoría ratificado en la asamblea ordinaria de accionistas del 24 de abril del 2019, quedó como sigue:

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

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

Durante el año 2018, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de $747,000.00 (setecientos cuarenta y siete 00/100 M.N.).

La Compañía no cuenta con planes de pensiones, retiro o similares para los integrantes del consejo de administración, directivos relevantes o personas relacionadas. De igual modo, la Emisora no cuenta con convenios o programas otorgados en beneficio de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados, mediante los cuales, les permitan participar en el capital social de Ruba. Por ésta razón, no existe una mecánica establecida para la

distribución de acciones y la determinación de los precios a los que se distribuyan; ya que se atiende a lo dispuesto por el director de la Compañía y se encuentra sujeto a la aprobación del consejo de administración.

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

4.3.2 Principales Accionistas

Al 24 de abril del 2019, fecha de la última asamblea anual, el capital social de Inmobiliaria Ruba se encuentra compuesto por 20, 636,412 acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de $100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada una, de las cuales, 10,000 corresponden a la Serie “A”, capital fijo y 20,626,412 corresponden a la Serie “B” capital variable.

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

Accionista	Número de Acciones Serie A	Número de Acciones Serie B	Número Total de Acciones	Capital Social	Porcentaje
Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A. de C.V.	4,961	9,523,272	9,528,233	952,823,300	46.17%
Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.	4,838	9,523,395	9,528,233	952,823,300	46.17%
Abastecedora de Fierro y Acero, S.A.	9	371,304	371,313	37,131,300	1.80%
Grupo Punto Alto S.A.P.I de C.V	192	355,201	355,393	35,539,300	1.72%
Otros Minoristas		853,240	853,240	85,324,000	4.14%
Total	**10,000**	**20,626,412**	**20,636,412**	**2,063,641,200**	**100.00%**

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

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

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Tena Cruz Rodrigo Atahualpa

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2005-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Secretario	No aplica	0
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Marquez Villalobos Silvia Maria	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2009-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Octavo Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Creel Federico Adrian	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-24			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Noveno Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Seyffert Luis Enrique	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No
Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
1990-04-30

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Presidente	No aplica	0

Información adicional

Terrazas Torres Enrique Guillermo de Jesus	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No
Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
1980-05-23

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Presidente honorario y primer vocal	No aplica	0

Información adicional

Marquez Prieto Miguel	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No
Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
1980-05-23

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Segundo Vocal	No aplica	0

Información adicional

Marquez Prieto Martha A	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
No Aplica	Propietario

Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO

Otros
No

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2006-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Tercer Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Becerra Federico		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
No		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Cuarto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Marquez Villalobos Luis Bernardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
No		

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-07-05			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Quinto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Seyffert Alberto Federico		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
No		

Designación [Sinopsis]
Fecha de designación
1990-03-30

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Sexto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Marquez Villalobos Ana Cecilia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Septimo Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Relacionados [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2005-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Décimo vocal	21	
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2000-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director general	21	2%
Información adicional			
Sin comentarios			

Encinas Ordoñez Omar

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2000-01-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de proyectos	19	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Schmal Thomae Otto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1999-01-01			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de relaciones institucionales	20	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Vidal Lopez Ramón			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2000-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de finanzas	19	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Zurbia Betancourt Augusto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)

Sin periodo establecido	Director comercial y de Mkt	9	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Roldan Mancinas Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1992-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de costos	28	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Gaytan Aguirre Francisco Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2005-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de operaciones	14	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Rangel Salgueiro Jaime			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1999-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de RH y administración	20	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Fernandez Aguirre Leandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1998-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de producción	21	
Información adicional			
Directivo no consejero			

Corral Bernal Luis Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2004-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de contraloria	15	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes: 0

Porcentaje total de hombres como Consejeros: 75

Porcentaje total de mujeres como Consejeros: 25

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

No aplica

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Acciones y valores del norte SA de CV	
Participación accionaria (en %)	46.3%
Información adicional	

Promotora de inversiones mexicanas SA de CV	
Participación accionaria (en %)	46.3%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	2.06%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	2.06%
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

4.4 Estatutos Sociales y otros Convenios

4.4.1 Estatutos Sociales

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

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

Objeto: La sociedad tiene por objeto la adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de inmuebles en general, terrenos, casas o edificios o derechos reales constituidos sobre los mismos, y en general la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos. b) La construcción por cuenta propia o de terceros de edificios industriales, de habitación de interés social e interés medio, de fraccionamientos, de obras de urbanización, casas y edificios comerciales y residenciales; comprar y vender maquinaria y equipo de construcción y urbanización. c) La contratación a favor o a cargo de la Sociedad de toda clase de créditos, préstamos o mutuos con toda clase de garantía personal, prendaria, hipotecaria, fiduciaria, finanzas con o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas o créditos de empresas subsidiarias o en las que algún interés o participación accionaria o parte social y otras empresas que tengan intereses comunes con la sociedad, con quienes podrá obligarse solidaria o mancomunadamente, ser deudor solidario, otorgar garantías y avales de cualquier clase, todo ello, respecto de obligaciones contraídas, o de los títulos de crédito emitidos y aceptados por terceros, sin que pueda hacerse al público en general. d) Emitir, suscribir avalar, endosar, y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como

bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cedulas hipotecarias, créditos de cualquier naturaleza, ya sean con garantía, hipotecarios, prendarios o sin garantía, propias o de terceros, pudiendo otorgar garantías a terceros, y cualquier clase de títulos de crédito de conformidad con el artículo 9° noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. e) El arrendamiento de los inmuebles necesarios para el establecimiento de talleres, bodegas, plantas, almacenes, distribuidoras, oficinas, sucursales y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales.- f) Actuar como arrendadora de toda clase de bienes inmuebles o muebles a favor de terceros, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, medios de transporte, equipo y maquinaria de construcción, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materiales primas de cualquier especie. g) Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones, activos y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar en su constitución, administración o liquidación. h) En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes. La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena.

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

Duración: La duración de la sociedad es indefinida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cada acción tendrá derecho a un voto.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-N] Personas responsables

V. PERSONAS RESPONSABLES

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

Inmobiliaria Ruba S.A de CV

Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General

Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas

Por: Reyna Ivonne Avina Rivera
Encargado Jurídico

Crowe

Gossler, S.C.

Oficina Juárez
Blvd. Tomás Fernández No. 7815
Local 202, Col. Los Parques
32440, Cd. Juárez, Chih.
Tel +52 (656) 613 3025
Tel +52 (656) 613 3082

www.crowe.mx

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 27 de febrero del 2019, 2 de marzo de 2018, 28 de marzo de 2017 respectivamente, de acuerdo con las Norma Internacionales de Auditoria.

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

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

GOSSLER, S.C.

Miembro Crowe Global

Por: Carlos Terrazas Limas
Cargo: Socio y Representante legal

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:

Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Ruba

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

Sin información relevante adicional a lo explicado en el presente reporte

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

V. PERSONAS RESPONSABLES

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

Inmobiliaria Ruba S.A de CV

Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General

Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas

Por: Reyna Ivonne Avina Rivera
Encargado Jurídico

Gossler, S.C.

Oficina Juárez
Blvd. Tomás Fernández No. 7815
Local 202, Col. Los Parques
32440, Cd. Juárez, Chih.
Tel +52 (656) 613 3025
Tel +52 (656) 613 3082

www.crowe.mx

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 27 de febrero del 2019, 2 de marzo de 2018, 28 de marzo de 2017 respectivamente, de acuerdo con las Norma Internacionales de Auditoria.

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

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

GOSSLER, S.C.

Miembro Crowe Global

Por: Carlos Terrazas Limas
Cargo: Socio y Representante legal

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada.
Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global.
Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

Í N D I C E

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente

Estados financieros auditados:

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

Crowe

Gossler, S.C.

Oficina Juárez
Blvd. Tomás Fernández No. 7815
Local 202, Col. Los Parques
32440, Cd. Juárez, Chih.
Tel +52 (656) 613 3025
Tel +52 (656) 613 3082

www.crowe.mx

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas utilizadas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los resultados consolidados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada.
Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global.
Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Impuestos a la utilidad diferidos

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2018 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación del impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

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

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

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

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco de información financiera aplicable) por los ejercicios 2018 y 2017, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

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

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

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada.
Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global.
Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que uno que resulte de un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión de los controles internos.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

- Evaluamos la propiedad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Administración.

- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser un negocio en marcha.

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada.
Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global.
Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

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

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

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

Cd. Juárez, Chih.
Febrero 27, 2019

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Carlos Terrazas Limas

Gossler, S.C. es miembro de Crowe Global, una asociación Suiza. Cada firma miembro de Crowe Global es una entidad legal independiente y separada.
Gossler, S.C. y sus asociados no son responsables por ningún acto u omisión de Crowe Global o cualquier otro miembro de Crowe Global.
Crowe Global no realiza ningún servicio profesional y no tiene ningún interés de propiedad o sociedad en Gossler, S.C.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2018	2017
CIRCULANTE		
Efectivo y otras disponibilidades	$ 1,136,810	1,562,000
Cuentas por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	302,658	266,217
Otras cuentas por cobrar	18,314	12,436
Impuestos por recuperar	43,784	58,050
	364,756	336,703
Inventarios	9,500,574	8,674,012
Pagos anticipados	17,999	15,707
Total Activo Circulante	11,020,139	10,588,422
INVERSIONES EN ASOCIADAS	202,083	142,297
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	125,171	113,831
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	38,725	36,301
TOTAL ACTIVO	$ 11,386,118	10,880,851

PASIVO	2018	2017
A CORTO PLAZO		
Certificados bursátiles	$ 166,667	208,333
Préstamos bancarios - porción a corto plazo	58,611	131,648
Documentos por pagar - porción a corto plazo	581,415	558,440
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,118,017	2,288,109
Impuestos por pagar	110,745	53,493
Total Pasivo a Corto Plazo	3,035,455	3,240,023
A LARGO PLAZO		
Certificados bursátiles	625,000	791,667
Préstamos bancarios	382,872	90,880
Documentos por pagar	254,199	522,333
Beneficios a los empleados	30,478	31,337
Impuesto sobre la renta diferido	191,405	82,293
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	-	-
Total Pasivo	4,519,409	4,758,533
CAPITAL CONTABLE		
Capital Social	2,093,589	2,092,229
Prima por colocación de acciones	61,286	59,209
Reserva legal	299,921	265,514
Resultado de ejercicios anteriores	3,600,329	3,017,225
Resultado del ejercicio	811,584	688,141
Total Capital Contable	6,866,709	6,122,318
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 11,386,118	10,880,851

Las notas adjuntas son parte de estos estados

ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

		2018	2017
VENTAS NETAS	$	8,463,879	6,943,363
COSTO DE VENTAS		6,307,736	5,241,234
Utilidad bruta		2,156,143	1,702,129
GASTOS OPERACIÓN		1,056,915	923,931
OTROS (PRODUCTOS) GASTOS - neto		(19,205)	(15,751)
		1,037,710	908,180
GASTOS FINANCIEROS		210,928	120,629
PRODUCTOS FINANCIEROS		(133,798)	(103,718)
		77,130	16,911
Utilidad antes de impuestos		1,041,303	777,038
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(120,607)	(43,174)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO		(109,112)	(45,723)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD		(229,719)	(88,897)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	$	811,584	688,141

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

	2018	2017
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	$ 811,584	688,141
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto por coversión de operaciones extranjeras	(1,816)	(4,038)
RESULTADOS INTEGRALES	$ 809,768	684,103

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Prima por Colocación De Acciones	Reserva Legal	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado Integral
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 5,493,063	2,089,959	56,327	231,463	2,434,284	681,030
Aplicación del resultado del ejercicio de 2016	-	-	-	34,051	646,979	(681,030)
Dividendos pagados	(60,000)	-	-	-	(60,000)	-
Aportacion de capital	2,270	2,270	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	2,882	-	2,882	-	-	-
Utilidad integral del ejercicio 2017	684,103	-	-	-	(4,038)	688,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017	6,122,318	2,092,229	59,209	265,514	3,017,225	688,141
Aplicación del resultado del ejercicio de 2017	-	-	-	34,407	653,734	(688,141)
Aportación de capital social	1,360	1,360	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	2,077	-	2,077	-	-	-
Dividendos pagados	(68,814)	-	-	-	(68,814)	-
Utilidad integral del ejercicio 2018	809,768	-	-	-	(1,816)	811,584
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 6,866,709	2,093,589	61,286	299,921	3,600,329	811,584

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

		2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	$	1,041,303	777,038
Partidas relacionadas con actividades de inversión			
Depreciación y amortización		33,392	33,439
Provisiones y estimaciones		32,595	38,347
Utilidad en venta de activo fijo			(828)
Intereses a favor		(64,446)	(64,416)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento			
Intereses a cargo		125,075	78,045
Suma		1,167,919	861,625
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar		(47,132)	(89,027)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos		(37,562)	(3,371)
Inventarios		(826,562)	(1,639,368)
Incremento (decremento) en:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		(439,830)	1,250,386
Impuestos y contribuciones por pagar		(19,697)	(54,933)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN		(202,864)	325,312
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en acciones y negocios conjuntos		(59,786)	(80,266)
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo		(47,156)	(33,752)
Ingresos por venta de inmuebles, maquinaria y equipo		-	3,052
Aportación de capital		1,360	5,152
Prima por suscripción de acciones		2,077	-
Intereses cobrados		64,446	64,416
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN		(39,059)	(41,398)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos bancarios		218,955	(127,163)
Intereses pagados		(125,075)	(78,045)
Dividendos pagados		(68,814)	(60,000)
Valores Bursatiles		(208,333)	500,000
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO		(183,267)	234,792
(DECREMENTO) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(425,190)	518,706
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO		1,562,000	1,043,294
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	$	1,136,810	1,562,000

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos mexicanos)

Nota 1. OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros 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 2018 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2017, 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.

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

c) **APLICACIÓN DE LAS NORMAS INCORPORADAS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018**

- **NIC 7 – Estado de flujos de efectivo / iniciativas de revelación:**
  Aclaran revelaciones para evaluar los cambios de responsabilidades derivadas de actividades de financiamiento.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros**
  Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida, de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:

  Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

  Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.

  Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

- **NIC 12 – Impuesto diferido / reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas**

  Aclaran los siguientes aspectos:

  Las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable y valoradas a los efectos fiscales dan lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el importe en libros del instrumento de deuda por venta o por uso.

El importe en libros de un activo no limita la estimación de los posibles beneficios imponibles futuros.

Las estimaciones para beneficios fiscales futuros excluyen deducciones fiscales resultantes de la reversión de diferencias temporarias deducibles.

Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando la legislación fiscal restringe la utilización de las pérdidas fiscales, la entidad evaluaría un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo.

- **NIIF 15 – Ingresos procedentes de los contratos con clientes**
  Tiene un modelo único para tratar los ingresos de contratos con clientes. Su principio básico es que una entidad debe reconocer los ingresos para representar la transferencia o los bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho por esos bienes o servicios, con 5 pasos para su reconocimiento.

  Posteriormente, se incluyeron las enmiendas que aclaran cómo:
  Identificar una obligación de desempeño (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;

  Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de arreglar el bien o el servicio que debe prestarse); y

  Determinar si los ingresos derivados de la concesión de una licencia deben ser reconocidos en un momento dado o en el tiempo.

  Esta norma reemplaza las siguientes: NIC 18 "Ingresos", NIC 11 "Contratos de Construcción", CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes", CINIIF 15 "Acuerdos para Construcción de Inmuebles", CINIIF 18 "Transferencias de Activos procedentes de Clientes", Interpretación SIC 31 "Permutas de Servicios de Publicidad".

- **CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas**
  Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer el tipo de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.

Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

- **Modificaciones a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa**
  Se establece la aplicación de las mismas condiciones a un prepago con compensación positiva (en la cual, quien toma la opción de prepago tiene que pagar) que al de compensación negativa (en la cual, quien toma la opción recibe un pago), para que un instrumento financiero se clasifique y valúe a costo amortizado.

- **Modificaciones a la NIC 40:** Transferencias de Propiedades de Inversión
  Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

  Cuando la entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará clasificando la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas (eliminada del estado de situación financiera) y no la tratará reclasificará como inventario. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como propiedad ocupada por el propietario durante la nueva etapa de desarrollo.

d) **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.

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.

e) **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.

f) **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.

g) **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros ingresos – los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Inversiones temporales:	$	925,922	1´247,263
Saldos en cuentas disponibles a la vista		210,888	314,737
	$	1'136,810	1'562,000

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de $ 19.6566 y $ 19.7354 para 2018 y 2017 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Dic. 2018	Dic. 2017
Activo a corto y largo plazo	US$	18,853	12,852
Pasivo a corto y largo plazo		(9)	(3)
Posición neta activa (pasiva)		18,844	12,849
Equivalente en pesos mexicanos	$	370,419	253,585

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2018, y el tipo de cambio es de $ 19.1630

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2018	Dic. 2017
INFONAVIT	$	149,798	124,355
CONAVI			
Financiamiento directo a clientes		75,455	66,081
Instituciones de crédito		84,308	75,714
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		36,707	37,921
		346,268	304,071
Estimación para cuentas incobrables		(43,610)	(37,854)
	$	302,658	266,217

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Impuesto sobre la renta	$	38,483	52,652
Impuesto al valor agregado		5,236	5,067
Subsidio para el empleo		60	50
Otros impuestos por recuperar		5	281
	$	43,784	58,050

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Reserva territorial	$	4'042,392	3'265,649
Terrenos		1'468,930	2'068,393
Obras en proceso		3'843,681	3'196,583
Anticipos a proveedores		145,571	143,387
	$	9'500,574	8'674,012

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

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Terrenos	$	9,839	7,392
Edificios		41,021	38,394
Equipo de transporte		10,502	9,135
Muebles y enseres		91,978	78,420
Equipo de comunicación		16,133	15,436
Equipo de cómputo		45,857	40,653
Equipo telefónico		7,933	7,976
Otros activos		50,722	49,323
		264146	239,337
Menos depreciación acumulada		(148,814)	(132,898)
		115,332	106,439
	$	125,171	113,831

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.

Nota 9. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Depósitos en garantía	$	5,207	5,075
Cargos diferidos – neto		29,872	27,580
Crédito mercantil		3,646	3,646
	$	38,725	36,301

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Banco Regional de Monterrey	$	233,611	114,121
BBVA Bancomer		-	23,223
Santander		39,583	67,221
Sociedad Hipotecaria Federal		168,289	17,963
Total		441,483	222,528
Menos porción a largo plazo		382,872	90,880
Porción a corto plazo	$	58,611	131,648

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integran como sigue:

		2018	2017
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	$	835,614	1'080,773
Menos porción a largo plazo		254,199	522,333
Porción a corto plazo	$	581,415	558,440

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

		2018 Prima de antigüedad	2018 Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	$	(9,828)	(20,650)	(30,478)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$	(9,828)	(20,650)	(30,478)
Tasas de descuento		7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo		5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

		Dic. 2018	Dic. 2017
Prima de antigüedad	$	9,828	6,738
Indemnizaciones para retiro		20,650	24,599
Total pasivo	$	30,478	31,337

Nota 13. 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 Actinver y Banorte, 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.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA15" por $500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 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.

El 22 de marzo de 2018 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7.59% por el periodo comprendido del 1 de marzo de 2018 al 3 de noviembre de 2022. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda de certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA17".

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

		Dic. 2018	Dic. 2017
Inventarios	$	1'252,420	1'015,329
Estimación de cuentas de cobro dudoso		(42,640)	(37,854)
Pagos anticipados		38,418	31,382
Inmuebles, maquinaria y equipo neto		38,237	32,431
Provisiones de pasivo		(130,173)	(116,269)
Depósitos de clientes		(18,476)	(16,715)
Pérdidas fiscales por amortizar		(499,770)	(633,995)
Partidas temporales (netas)	$	638,016	274,309
I.S.R. al 30%	$	191,405	82,293
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio			
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2018 y 2017	$	109,112	45,723

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

a) El capital social de la empresa está representado por 20'607,722 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 2018 Y 2017, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 13,600 y 22,700 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 $ 2,077, a razón de $ 152.72 (Ciento cincuenta y dos pesos 72/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2018.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

		Dic. 2018	Dic. 2017
Número de acciones		20'607,722	20'594,122
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	$	100	100
Importe del capital social que representan	$	2'060,772	2'059,412

b) En asamblea ordinaria de accionistas se acordó incrementar la reserva legal en $34,407, así mismo se decretó un dividendo por un importe de $68,814 el cual fue pagado en el mes de mayo del 2018.

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 2018 y 2017 se registró la cantidad de $ (1,816) y $ (4,038), respectivamente por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2018 y 2017 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de $ 499,770.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2019

Previo al cierre y durante el año 2018, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN (LIF)

a) Tasa de retención de ISR por intereses pagados

Se establece la metodología para calcular la tasa de retención de ISR que deberán aplicar las instituciones del sistema financiero y qué durante 2019, será del 1.04% anual sobre el importe del capital. Hasta 2018 la tasa de retención fue del 0.48%.

b) Declaración de operaciones relevantes

En su caso, los contribuyentes deberán presentar información relacionada con las siguientes operaciones:

- Las operaciones financieras a que se refieren los artículos 20 y 21 de la LISR (operaciones financieras derivadas).
- Las realizadas con partes relacionadas.
- Las relativas a la participación en el capital de sociedades y a cambios en la residencia fiscal.
- Las relativas a reorganizaciones y reestructuras corporativas.
- Las relativas a enajenaciones y aportaciones, de bienes y activos financieros; operaciones con países con sistema de tributación territorial; operaciones de financiamiento y sus intereses; pérdidas fiscales; reembolsos de capital y pago de dividendos.

Esta obligación es aplicable a contribuyentes que integran el sistema financiero y a empresas cuyo monto acumulado de las operaciones referidas sea de $ 60,000 o más.

La información deberá presentarse trimestralmente a través de los medios y formatos que establezca el SAT mediante reglas de carácter general, dentro de los 60 días siguientes a aquél en que concluya el trimestre de que se trate.

c) Eliminación de la compensación universal

Se elimina la opción de la "compensación universal de contribuciones", prevista en el artículo 23 del CFF, que permite compensar saldos a favor contra cantidades a cargo de cualquier otro impuesto, incluso contra las retenciones de impuestos realizadas por el contribuyente.

De acuerdo con la LIF, a partir de 2019, únicamente se podrá optar por compensar saldos a favor contra el impuesto a cargo que deriven de un mismo impuesto, incluyendo sus accesorios. En el caso del IVA, únicamente se podrán acreditar saldos a favor contra el impuesto a cargo de meses posteriores, hasta agotarlo, o bien, solicitar su devolución. De igual manera, se prohíbe compensar saldos a favor de IVA, contra otros impuestos a cargo del contribuyente y/o contra retenciones de ISR realizadas a terceros.

Mediante Resolución Miscelánea, se establece la posibilidad de compensar los saldos a favor generados hasta 2018 (incluyendo los provenientes de pagos provisionales y definitivos de diciembre 2018 y el de la propia declaración anual de ese año), contra cualquier impuesto de carácter federal, excepto contra impuestos retenidos a terceros y los que se causen con motivo de importaciones.

d) Auto regularización para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

Con la finalidad de que los sujetos obligados al cumplimiento de disposiciones previstas en la LFPIORPI regularicen omisiones al respecto, se establece un beneficio para auto regularizarse por el periodo comprendido de julio 2013 a diciembre 2018, para lo cual se deberá obtener autorización del SAT y estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales durante 2019.

En caso de obtener la autorización mencionada, no procederá la imposición de sanciones, además, el SAT podrá condonar las multas que se hayan fijado en términos de la LFPIORPI. El SAT emitirá en un plazo máximo de 60 días, a partir de la entrada en vigor de la LIF, las reglas para regular la aplicación de este programa de auto regularización.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (LISR)

A pesar de que no fue aprobada reforma alguna a la LISR, enseguida se resumen algunos cambios que se aprobaron durante 2018 mediante la Resolución Miscelánea vigente:

a) Cumplimiento de las obligaciones del contratante y del contratista en actividades de subcontratación laboral.

La LISR establece como requisito para la deducción en la base de este impuesto, que cuando se realicen pagos por subcontratación laboral, se debe obtener y conservar determinada documentación e información relacionada con estos pagos. A través de estas reglas administrativas, se norma el funcionamiento del "aplicativo electrónico" (operado en la página del SAT) que sustituye el conservar físicamente la documentación.

b) Nuevos Criterios No Vinculativos y Normativos para ISR

El 30 de noviembre de 2018 se publicaron modificaciones a los Anexos 3 y 7 de la RMF 2018, referentes a los Criterios Normativos y No Vinculativos a las disposiciones fiscales. A continuación, se relacionan los más representativos:

Criterio	Tema
38/ISR/NV	Determinación del costo de lo vendido para contribuyentes que realizan actividades comerciales que consistan en adquisición y enajenación de mercancías.
39/ISR/NV	Reconocimiento del concepto contribuciones únicas y valiosas para efectos de precios de transferencia.
40/ISR/NV	En precios de transferencia no es válido ajustar el monto de una operación cuando están dentro del rango.
66/ISR/N	Se aclara que, para fines de los tratados para evitar la doble tributación celebrados por México, la expresión "beneficios empresariales" será la establecida en la regla 2.1.36 de la RMF.

DECRETO DE ESTÍMULOS FISCALES REGIÓN FRONTERIZA NORTE (DECRETO)

Este Decreto contiene 2 estímulos principales:

- Reducción del ISR en una tercera parte de la tasa correspondiente.
- Reducción de la tasa del IVA de 16 al 8%

Nota 19. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

A continuación, se detallan algunas normas e interpretaciones que son de aplicación en los ejercicios anuales que comiencen el 1° de enero de 2019 o posteriormente, las cuales, una vez sean aprobadas por la Administración de la Compañía serán aplicadas en la preparación de estos estados financieros:

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.

A la fecha la compañía tiene contratado un CAP de tasa de interés con un techo del 7% para cubrir 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 interese.

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

La más reciente operación de instrumentos financieros derivados fue la contratación de un SWAP de tasas con un strike del 7.59% con el propósito de cubrir el bono de deuda RUBA17 emitido en noviembre de 2017.

Sin embargo, cabe mencionar que el impacto de estos derivados contratados en este periodo han sido positivos y se encuentran integrados dentro del producto financiero por una suma de $ 5,337.

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.

Cabe mencionar que la compañía ya venía observando los lineamentos de esta NIIF a partir del tercer trimestre de 2011, donde se cambió el registro de Ingresos por enajenación de viviendas una vez que se ha firmado la escritura pública, mediante la cual se trasmiten la propiedad, así como derechos y obligaciones de las viviendas a los clientes

NIIF 16 Arrendamientos financieros

La nueva NIF 16 para quien reporta deberá reconocer, medir, presentar y revelar todo lo relacionado con sus arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendamiento, requiriendo que éste reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos, a menos que el término del arrendamiento sea inferior a doce meses, o el activo asociado tenga un valor no significativo.

Los principales cambios introducidos son:

a) Elimina la clasificación de arrendamientos, tanto operativos como financieros.
b) Todos los arrendamientos serán tratados de la misma manera, como si fueran financieros.
c) Los arrendamientos serán capitalizados a través del reconocimiento del valor presente de los pagos, y presentando los primeros bien sea como bienes arrendados (derecho al uso de los activos), como propiedad planta y equipo.
d) Si los pagos son hechos de acuerdo con un plan, la Compañía deberá reconocer un pasivo financiero.

Durante el 2018 Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V. y Subsidiarias evaluaron el impacto que tendrá esta norma en sus estados financieros consolidados y no se esperan impactos significativos por la adopción a la nueva norma.

NIIF 17 – Contratos de seguros

La normatividad actual NIIF 4 permite, como opción, la aplicación de las políticas contables locales, evitando que existan impactos significativos en el proceso de adopción de las NIIF.

Con los nuevos cambios introducidos por la nueva norma se presentan nuevos retos como la implementación de un solo estándar contable para medir las reservas utilizando bien sea un modelo general o simplificado, con efectos no solamente en los resultados sino también en la presentación, revelaciones financieras, organización en sus procesos, controles y sistemas.

De acuerdo con lo anterior, el IASB (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, por sus siglas en inglés) emitió la NIIF 17, una nueva norma contable integral para contratos de seguros, la cual comprende el reconocimiento, medición, presentación y revelación.

El modelo de la NIIF 17 combina la medición del balance actual de pasivos de contratos de seguros con el reconocimiento de la utilidad durante el periodo en que los servicios son proporcionados.

Ciertos cambios en estimaciones de flujos de efectivo futuros y el ajuste por riesgo también son reconocidos a través del periodo en que los servicios son proporcionados.

Las entidades tendrán la opción de presentar el efecto de los cambios en las tasas de descuento, ya sea en el estado de resultados o en los Otros Resultados Integrales (ORI).

Para el reconocimiento de ingresos se debe tener en cuenta que éstos se derivan del PCR (Pasivo por Cobertura Remanente) para cada periodo de reporte y se debe tener en cuenta:

a) Reclamación de seguros y gastos
b) Ajuste de riesgo
c) Distribución del MSC (Margen de Servicio Contractual)
d) Flujo de caja

La NIIF 17 será efectiva para periodos anuales de reporte que comienzan el 1 de enero de 2021, o posteriores, aunque su adopción anticipada es permitida.

CINIIF 23 - Incertidumbre sobre tratamientos de impuestos a las ganancias

La interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto por los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:

a) Si los tratamientos tributarios deber ser considerados colectivamente;
b) Los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias;
c) La determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria);
d) Bases tributarias, pérdidas tributarias no usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias;
e) El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

Enmiendas

Enmiendas a la NIC 28 - Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

Esta enmienda se emite para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplica a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la Compañía en esas entidades donde se invierte.

Enmiendas a la NIIF 9 de instrumentos financieros - Características de pago anticipado con compensación negativa

La NIIF 9 establece que el pago anticipado de un instrumento de deuda (p. ej. bonos) a una cantidad que incluye "compensación adicional razonable" por la terminación temprana del instrumento, resulta en flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre la cantidad principal pendiente.

La compensación negativa puede ocurrir cuando el instrumento es pagable por anticipado a una cantidad que refleja los flujos de efectivo contractuales restantes, descontados a la tasa de interés corriente del mercado.

El IASB decidió que medir tales activos a costo amortizado, e incluirlos en métricas clave como el margen neto por intereses, proporcionaría información más útil y relevante para los usuarios de los estados financieros acerca del desempeño de esos activos financieros.

El IASB propone una excepción de alcance a la IFRS 9 para permitir que el activo financiero pagable por anticipado sea medido a costo amortizado si:

a) El activo financiero de otra manera daría satisfacción a los requerimientos del IFRS 9 y sólo a causa de que el tenedor, de la opción de poder recibir compensación adicional razonable por la terminación temprana; y
b) El valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante cuando la entidad inicialmente reconoce el activo financiero.

Enmienda a la NIC 19 – Planes de beneficios definidos - Aportaciones de los empleados

El IASB decidió que debe permitirse el recurso práctico si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio. Este principio ayudaría también a aclarar si el recurso práctico se aplicaría a otros tipos de acuerdos de aportación, incluyendo las aportaciones que son un importe fijo (como opuesto a un porcentaje fijo) independientemente del número de años de servicio.

Mejoras anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017

Las Mejoras Anuales proporcionan un mecanismo para tratar de forma eficiente la recopilación de modificaciones menores a las Normas NIIF. Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias dieron lugar a las modificaciones de los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas modificaciones se establecen en la misma sección de este documento que contiene las modificaciones a la NIC 12. Una entidad aplicará cada una de las modificaciones a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, aplicación anticipada permitida.

NIIF 3 Combinación de negocios

El IASB concluyó que, en una combinación de negocios realizada por etapas, se da lugar a un cambio significativo en la naturaleza, y en las circunstancias económicas que la rodean, de cualquier participación en la operación conjunta; la nueva medición de la participación anteriormente mantenida a valor razonable está, por ello, justificada.

Por consiguiente, el IASB añadió un párrafo para aclarar que, al obtener el control de un negocio que es una operación conjunta, la adquirente aplicará los requerimientos para una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la nueva medición de su participación anteriormente mantenida en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

NIIF 11 Acuerdo conjuntos

Una parte que participa en una operación conjunta, pero no tiene su control conjunto, puede obtener el control conjunto de la operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3. En estos casos, las participaciones anteriormente mantenidas en la operación conjunta no se miden nuevamente.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias como se define en la NIIF 9 cuando reconozca un pasivo por dividendos a pagar. Las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias están más directamente relacionadas con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del periodo, otro resultado integral o patrimonio según dónde la entidad reconoció originalmente esas transacciones o sucesos pasados.

NIC 23 Costos por préstamos

En la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad, pendientes durante el periodo. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el periodo, no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo periodo.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 6 de febrero de 2019, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

Í N D I C E

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente

Estados financieros auditados:

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

Crowe Horwath™

Gossler, S.C.
Member Crowe Horwath International

Oficina Chihuahua
Calle Blas Cano de los Ríos No. 305
Esquina con Carbonel
Fracc. San Felipe, 31240
Chihuahua, Chih.
+52 (614) 414 7052 / 414 7053 Tel
+52 (614) 413 9274 Fax
www.crowehorwath.com.mx

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas utilizadas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los resultados consolidados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Crowe Horwath™

Cuestiones clave de la auditoría

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

Impuestos a la utilidad diferidos

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2017 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación de los impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

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

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

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

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco de información financiera aplicable) por los ejercicio 2017 y 2016, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cd. Juárez, Chih.
Marzo 2, 2018

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2017	2016
CIRCULANTE		
Efectivo y otras disponibilidades	$ 1,562,000	1,043,294
Cuentas por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	266,217	195,512
Otras cuentas por cobrar	12,436	13,842
Impuestos por recuperar	58,050	36,064
	336,703	245,418
Inventarios	8,674,012	7,072,826
Pagos anticipados	15,707	20,598
Total Activo Circulante	10,588,422	8,382,136
INVERSIONES EN ASOCIADAS	142,297	20,500
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	113,831	105,395
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	36,301	31,522
TOTAL ACTIVO	$ 10,880,851	8,539,553

PASIVO	2017	2016
A CORTO PLAZO		
Certificados bursátiles	$ 208,333	
Préstamos bancarios - porción a corto plazo	131,648	130,339
Documentos por pagar - porción a corto plazo	558,440	385,034
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,288,109	1,571,007
Impuestos por pagar	53,493	37,807
Total Pasivo A Corto Plazo	3,240,023	2,124,187
A LARGO PLAZO		
Certificados bursátiles	791,667	500,000
Préstamos bancarios	90,880	219,352
Documentos por pagar	522,333	139,044
Beneficios a los empleados	31,337	27,337
Impuesto sobre la renta diferido	82,293	36,570
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
Total Pasivo	4,758,533	3,046,490
CAPITAL CONTABLE		
Capital Social	2,092,229	2,089,959
Prima por colocación de acciones	59,209	56,327
Reserva legal	265,514	231,483
Resultado de ejercicios anteriores	3,017,225	2,434,284
Resultado del ejercicio	688,141	681,030
Total Capital Contable	6,122,318	5,493,063
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 10,880,851	8,539,553

Las notas adjuntas son parte de estos estados

ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(En miles de pesos mexicanos)

		2017	2016
VENTAS NETAS	$	6,943,363	6,681,800
COSTO DE VENTAS		5,241,234	4,996,981
Utilidad bruta		1,702,129	1,684,819
GASTOS OPERACIÓN		923,931	860,564
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto		(15,751)	(4,848)
		908,180	855,716
GASTOS FINANCIEROS		120,629	83,129
PRODUCTOS FINANCIEROS		(103,718)	(70,327)
		16,911	12,802
Utilidad antes de impuestos		777,038	816,301
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(43,174)	(83,701)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO		(45,723)	(51,570)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD		(88,897)	(135,271)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	$	688,141	681,030

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos mexicanos)

	2017	2016
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	$ 688,141	681,030
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto por coversión de operaciones extranjeras	(4,038)	4,410
RESULTADOS INTEGRALES	$ 684,103	685,440

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Prima por Colocación De Acciones	Reserva Legal	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado Integral
Saldos al 31 de diciembre de 2015	$ 4,846,992	2,086,419	52,745	196,516	1,825,872	685,440
Aplicación del resultado del ejercicio de 2015	13,509			34,947	664,002	(685,440)
Dividendos pagados	(60,000)				(60,000)	
Aportacion de capital	3,540	3,540				
Pago de prima por suscripción de acciones	3,582		3,582			
Utilidad integral del ejercicio 2016	685,440				4,410	681,030
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5,493,063	2,089,959	56,327	231,463	2,434,284	681,030
Aplicación del resultado del ejercicio de 2016				34,051	646,979	(681,030)
Aportación de capital social	2,270	2,270				
Pago de prima por suscripción de acciones	2,882		2,882			
Dividendos pagados	(60,000)				(60,000)	
Utilidad integral del ejercicio 2017	684,103				(4,038)	688,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 6,122,318	2,092,229	59,209	265,514	3,017,225	688,141

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(En miles de pesos mexicanos)

		2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	$	777,038	816,301
Partidas relacionadas con actividades de inversión			
Depreciación y amortización		33,439	33,101
Provisiones y estimaciones		38,347	41,325
Utilidad en venta de activo fijo		(828)	
Intereses a favor		(64,416)	(43,593)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento			
Intereses a cargo		78,045	58,001
Suma		861,625	905,135
(Incremento) decrementó en:			
Cuentas por cobrar		(89,027)	67,588
Otras cuentas por cobrar e Impuestos		(3,371)	(27,227)
Inventarios		(1,639,368)	(223,129)
Incremento (decremento) en:			
Proveedores y otras cuentas por pagar		1,250,386	(602,061)
Impuestos y contribuciones por pagar		(54,933)	(85,313)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN		325,312	34,993
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en acciones y negocios conjuntos		(80,266)	(62,029)
Adquisición de activo fijo		(33,752)	(12,491)
Ingresos por venta de activo fijo		3,052	
Aportación de capital		5,152	7,122
Prima por suscripción de acciones			
Intereses cobrados		64,416	43,593
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN		(41,398)	(23,805)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos bancarios		(127,163)	32,156
Intereses pagados		(78,045)	(58,001)
Dividendos pagados		(60,000)	(60,000)
Valores Bursatiles		500,000	
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO		234,792	(85,845)
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		518,706	(74,657)
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO		1,043,294	1,117,951
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	$	1,562,000	1,043,294

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos mexicanos)

Nota 1. OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

Los estados financieros 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

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

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

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

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

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 Logistico 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 Asesoria e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y en el ejercicio 2016 se adquirió la empresa Grupo Logistico 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2017	Dic. 2016
Inversiones temporales:	$	1'247,263	908,303
Saldos en cuentas disponibles a la vista		314,737	133,123
		1'562,000	1'041,426
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.

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de $ 19.7354 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)		12,849	7,025
Equivalente en pesos mexicanos	$	253,585	145,156

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.

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2017	Dic. 2016
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
	304,071	222,476
Estimación para cuentas incobrables	(37,854)	(26,964)
	$ 266,217	195,512

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2017	Dic. 2016
Impuesto sobre la renta	$	52,652	31,193
Impuesto al valor agregado		5,067	4,055
Subsidio para el empleo		50	56
Otros impuestos por recuperar		281	760
	$	58,050	36,064

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2017	Dic. 2016
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
	$	8'674,012	7'072,826

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

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

		Dic. 2017	Dic. 2016
Terrenos	$	7,392	7,622
Edificios		38,394	37,659
Equipo de transporte		9,135	11,070
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
		239,337	215,137
Menos depreciación acumulada		(132,898)	(117,364)
		106,439	97,773
	$	113,831	105,395

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.

Nota 9. 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
	$	36,301	31,522

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

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

		Dic. 2017	Dic. 2016
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		222,528	349,691
Menos Porción a largo plazo		90,880	219,352
Porción a corto plazo	$	131,648	130,339

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		522,333	139,044
Porción a corto plazo	$	558,440	385,034

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

	Prima de antigüedad	2017 Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	$ (6,738)	(24,599)	(31,337)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (6,738)	(24,599)	(31,337)
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2017	Dic. 2016
Prima de antigüedad	$ 6,738	6,738
Indemnizaciones para retiro	24,599	20,599
Total pasivo	$ 31,337	27,337

Nota 13. 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 especifica, 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 Actinver y Banorte, 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.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA15" por $500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 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.

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

		Dic. 2017	Dic. 2016
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)	$	274,309	121,901
I.S.R. al 30%	$	82,293	36,570
			5,630
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio			45,940
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2017 y 2016	$	45,723	51,570

Nota 16. 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.

		Dic. 2017	Dic. 2016
Número de acciones		20'594,122	20'571,422
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	$	100	100
Importe del capital social que representan	$	2'059,412	2'057,142

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.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2017 y 2016 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de $ 633,995

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2018

a) LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN

Se incrementan de manera sensible las tasas de recargos, por lo que partir de 2018 serán las siguientes:

- El 0.98% mensual sobre saldos insolutos para pagos diferidos autorizados.
- Tratándose de pagos de hasta 12 meses, la tasa de recargos será del 1.26% mensual.
- En pagos de más de 12 y hasta 24 meses, la tasa de recargos será de .53% mensual.
- En parcialidades superiores a 24 meses, así como cuando se trate de pagos a plazo diferido, la tasa de recargos será de 1.82% mensual.
- La tasa de recargos por mora será de 1.47% mensual.

b) IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

i. Se actualizaron las tarifas de los artículos 96 y 152, tal como se indica en el art. 152 de esta Ley, por lo que se aplicaron a las citadas tarifas el factor de inflación resultante de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de diciembre de 2016 entre el INPC de diciembre de 2013.

ii. Se amplía de manera temporal (sólo por 2018) para contribuyentes con ingresos hasta de $ 100 millones en el ejercicio anterior, el estímulo fiscal consistente en la deducción inmediata de las inversiones en bienes nuevos de activo fijo, habiendo siendo más atractivos los porcientos aplicables para 2017 que los aplicables para 2018.

iii. Nuevamente se decretaron facilidades para regularizar fiscalmente, ingresos provenientes de inversiones mantenidas en el extranjero, siempre que las inversiones y los intereses se retornen al país en un plazo que termina el 19 de julio de 2017 y permanezcan invertidos en México por un plazo de al menos dos años a partir de la fecha de retorno, para tal efecto deberá pagarse un impuesto aplicando la tasa del 8% al monto de los recursos que retornen al país incluyendo capital e intereses.

c) CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

La declaración informativa sobre la situación fiscal por internet (DISIF) 2017 se debe presentar a más tardar el 31 de marzo de 2018, junto con la declaración del ejercicio 2017.

Nota 19. 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 auscultación 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 periodos 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 remedición, 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.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 6 de febrero de 2018, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

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

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

Í N D I C E

1. Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

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

Crowe Horwath™

Gossler, S.C.
Member Crowe Horwath International

Oficina Chihuahua
Calle Blas Cano de los Ríos No. 305
Esquina con Carbonel
Fracc. San Felipe, 31240
Chihuahua, Chih.
+52 (614) 414 7052 / 414 7053 Tel
+52 (614) 413 9274 Fax
www.crowehorwath.com.mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

Crowe Horwath Gossler™

Cuestiones clave de la auditoría

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

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cd. Juárez, Chih.
Marzo 28, 2017

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Manuel Esparza Zuberza

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

ACTIVO	2016	2015
CIRCULANTE		
Efectivo y otras disponibilidades	$ 1,043,294	1,117,951
Cuentas por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	195,512	256,691
Otras cuentas por cobrar	13,842	21,586
Impuestos por recuperar	36,064	61,658
	245,418	339,935
Inventarios	7,072,826	6,849,697
Pagos anticipados	20,598	21,755
Total Activo Circulante	8,382,136	8,329,338
INVERSIONES EN ASOCIADAS	20,500	
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	105,395	103,629
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - neto	31,522	38,096
TOTAL ACTIVO	$ 8,539,553	8,471,063

PASIVO	2016	2015
A CORTO PLAZO		
Préstamos bancarios - porción a corto plazo	$ 130,339	18,083
Documentos por pagar - porción a corto plazo	385,034	645,199
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,571,007	1,916,833
Impuestos por pagar	37,807	32,400
Total Pasivo A Corto Plazo	2,124,187	2,612,515
A LARGO PLAZO		
Certificados bursátiles	500,000	500,000
Préstamos bancarios	219,352	299,452
Documentos por pagar	139,044	143,150
Beneficios a los empleados	27,337	24,505
Impuesto sobre la renta diferido	36,570	30,940
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
Total Pasivo	3,046,490	3,610,562
CAPITAL CONTABLE		
Capital Social	2,089,959	2,086,419
Reserva legal	231,463	196,516
Prima por colocación de acciones	56,327	52,745
Resultado de ejercicios anteriores	2,429,874	1,825,872
Otros resultados integrales	4,410	
Resultado del ejercicio	681,030	698,949
Total Capital Contable	5,493,063	4,860,501
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	$ 8,539,553	8,471,063

Las notas adjuntas son parte de estos estados

ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

		2016	2015
VENTAS NETAS	$	6,681,800	5,932,874
COSTO DE VENTAS		4,996,981	4,381,769
Utilidad bruta		1,684,819	1,551,105
GASTOS OPERACIÓN		860,564	785,690
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto		(4,848)	1,277
		855,716	786,967
GASTOS FINANCIEROS		83,129	41,324
PRODUCTOS FINANCIEROS		(70,327)	(39,001)
		12,802	2,323
Utilidad antes de impuestos		816,301	761,815
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		(83,701)	(45,231)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO		(51,570)	(17,635)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD		(135,271)	(62,866)
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	$	681,030	698,949
Utilidad por acción	$	33.12	34.02
Promedio ponderado de acciones en circulación		20.561	20.544

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

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

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

		2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	$	816,301	761,815
Partidas relacionadas con actividades de inversión			
Depreciación y amortización		33,101	28,370
Provisiones y estimaciones		41,325	17,731
Intereses a favor		(43,593)	(31,370)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento			
Intereses a cargo		58,001	26,982
Suma		905,135	803,528
(Incremento) decremento en:			
Cuentas por cobrar		67,588	44,259
Otras cuentas por cobrar e Impuestos		(27,227)	(1,466)
Inventarios		(223,129)	(1,772,206)
Incremento (decremento) en:			
Proveedores		(625,337)	759,895
Impuestos a la Utilidad		(85,313)	(45,231)
Otras Cuentas por pagar		23,276	6,168
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN		34,993	(205,053)
ACTIVIDADES DE INVERSION			
Inversiones en acciones y negocios conjuntos		(62,029)	
Adquisición de activo fijo		(19,065)	(20,350)
Intereses cobrados		43,593	31,370
Otros activos intangibles		6,574	(23,895)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN		(30,927)	(12,875)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos bancarios		32,156	172,378
Intereses pagados		(58,001)	(26,982)
Dividendos pagados		(60,000)	(53,267)
Incremento (Reembolso) de Capital		7,122	(2,333)
Valores Bursatiles			500,000
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO		(78,723)	589,796
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(74,657)	371,868
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO		1,117,951	746,083
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	$	1,043,294	1,117,951

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

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

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA ENTIDAD

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

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

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

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) DECLARACIONES GENERALES

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

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

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)
Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

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

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

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

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

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

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

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Dic. 2016	Dic. 2015
Clientes por vivienda de interés social:			
INFONAVIT	$	51,089	59,721
CONAVI		229	1,169
Financiamiento directo a clientes		21,726	20,171
		73,044	81,061
Clientes por vivienda de interés medio:			
INFONAVIT		5,476	16,624
Instituciones de crédito		70,047	43,168
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		40,466	119,947
Financiamiento directo a clientes		33,443	27,527
		149,432	207,266
		222,476	288,327
Estimación para cuentas incobrables		(26,964)	(31,636)
	$	195,512	256,691

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2016	Dic. 2015
Impuesto sobre la renta	$	31,193	43,861
Impuesto empresarial a tasa única		760	11,406
Impuesto al valor agregado		4,055	6,333
Subsidio para el empleo		56	58
	$	36,064	61,658

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

		Dic. 2016	Dic. 2015
Terrenos	$	2'356,210	2'832,371
Obras en proceso		2'498,094	2'392,596
Anticipos a proveedores		75,636	84,796
Inventarios a corto plazo		4'929,940	5'309,763
Más reservas territoriales a largo plazo		2'142,886	1'539,934
	$	7'072,826	6'849,697

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

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

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

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

Los movimientos de este rubro del ejercicio 2016 son:

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

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

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

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

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

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

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

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

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

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

	2016 Prima de antigüedad	Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	$ (6,738)	(20,599)	(27,337)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (6,738)	(20,599)	(27,337)
Tasas de descuento	6.75%	6.75%	6.75%
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	5.50%

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2016	Dic. 2015
Prima de antigüedad	$ 6,738	3,865
Indemnizaciones para retiro	20,599	20,640
Total pasivo	$ 27,337	24,505

Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión Ruba 15

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

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

a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.

b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.

d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.

e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.

f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.

g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.

h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.

i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.

j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.

k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.

l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.

m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

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

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

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

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

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

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

b) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

c) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el período; en 2015 se integra exclusivamente por el resultado del ejercicio, ya que en ese ejercicio no se presentaron partidas que por disposición específica de algunas normas internacionales de información financiera no pasan por resultados, aunque originan cambios en el capital contable que no provienen de operaciones con accionistas, en 2016 se registró la cantidad de $ 4,410 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

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

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

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2017

a) IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

i. Se precisa expresamente que no se considerarán ingresos gravables, los que provengan de apoyos económicos de programas gubernamentales. Tampoco se considerarán deducibles las erogaciones que se realicen con los recursos de esos apoyos.

ii. Se establecen nuevas obligaciones formales para deducir las erogaciones en los casos de "subcontratación laboral".

iii. Se amplia de manera temporal (sólo por 2017 y 2018) para contribuyentes con ingresos hasta de $ 100 millones en el ejercicio anterior, el estímulo fiscal consistente en la deducción inmediata de las inversiones en bienes nuevos de activo fijo, siendo más atractivos los porcientos aplicables para 2017 que los aplicables para 2018.

iv. Nuevamente se decretaron facilidades para regularizar fiscalmente, ingresos provenientes de inversiones mantenidas en el extranjero, siempre que las inversiones y los intereses se retornen al país en un plazo que termina el 19 de julio de 2017 y permanezcan invertidos en México por un plazo de al menos dos años a partir de la fecha de retorno, para tal efecto deberá pagarse un impuesto aplicando la tasa del 8% al monto de los recursos que retornen al país incluyendo capital e intereses.

v. En materia de estímulos fiscales continúan su vigencia durante 2017 los que se han venido otorgando durante los últimos años y se adicionan estímulos para quienes apoyen al deporte de alto rendimiento, a la investigación y desarrollo de tecnología y a la inversión en infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos.

b) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

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

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

Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

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

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 3 de abril de 2019

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

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.,** rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo cual, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. y SUBSIDIARIAS,** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo consolidados, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 3 de abril de 2018

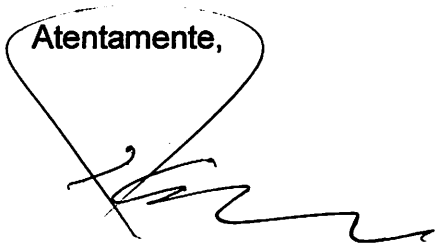
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.,** rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo cual, dicha información refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. y SUBSIDIARIAS,** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo consolidados, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,



ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 3 de abril de 2017

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

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

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

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

Atentamente,