

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

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

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

2019

Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	Ruba15	Ruba17
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]	Ruba15	Ruba17
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
	<p>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.</p> <p>La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.</p>	<p>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.</p> <p>La Tasa de Interés Bruto Anual se calculará por el Representante Común mediante la adición de 2.50% (dos punto cincuenta por ciento) a la TIIE, a plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o, en su caso, la que la sustituya) que sea dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación incluso Internet, autorizado al efecto por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda o, en su defecto, dentro de los 22 (veintidós) Días Hábiles anteriores a la misma, en cuyo caso, deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha. Una vez hecha la adición de la sobretasa se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella tasa que el Banco de México determine como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días o, en su defecto al plazo más cercano al Periodo de Intereses correspondiente.</p>
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]	Ruba15	Ruba17
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		
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
HR Ratings de México, S.A. 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. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Ruba15	Ruba17
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 explícita dentro del inciso de las limitaciones que se tienen a cambios fundamentales, tomando en cuenta dicho proceso, limitaciones y excepciones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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" .

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

índice

[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:.....	40
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	47
Principales clientes:.....	48
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	48
Recursos humanos:.....	49
Desempeño ambiental:.....	51
Información de mercado:.....	52
Estructura corporativa:.....	57
Descripción de los principales activos:.....	57
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	59

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos:.....	59
[424000-N] Información financiera	61
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	68
Informe de créditos relevantes:	70
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	72
Resultados de la operación:	74
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:.....	76
Control Interno:	78
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	81
[427000-N] Administración	84
Auditores externos de la administración:	84
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	84
Administradores y accionistas:	85
Estatutos sociales y otros convenios:.....	99
[431000-N] Personas responsables.....	103
[432000-N] Anexos.....	106

[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
“Afilada”	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.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Gobierno Federal”	Significa, el Gobierno Federal de México.
“IMSS”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“TIE”	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.

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 39 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 200 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$79 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.

En el ranking de los dos principales organismos públicos de vivienda, donde se origina más del 50% de los créditos de vivienda del país, al cierre de noviembre de 2019 Ruba se colocó en el 4° lugar nacional en el INFONAVIT y en el 4° lugar nacional en el FOVISSSTE.

A su vez, en el listado de las “TOP COMPANIES 2019” 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con una de las más altas calificaciones de calidad crediticia de la industria. En abril 2019 Standard & Poor's subió su calificación de A flat a A+ (plus) con perspectiva estable y en junio 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de Ruba de A+ (plus) con perspectiva estable.

En la parte laboral, en 2019 el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en la 3° posición del ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 15 sitios en comparación del año anterior.

En febrero 2019 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. 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 la 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.

En 2019 las hipotecas otorgadas por el Infonavit, Fovissste y la Banca Privada tuvieron un nulo crecimiento, respecto a 2018, con una inversión de \$340 mil millones.

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

Productos

En relación a información obtenida del IMSS y en base al poder adquisitivo de sus agremiados, el 80% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y el 20% 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 +0.8%, concentran el 54% 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 2019 el 47% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento VIS y el 53% correspondieron a los segmentos de VM y VR.

Estrategia de negocio

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019:

1. Adoptar una política prudente, moderando los niveles de inventarios, generando flujos positivos y buscando un crecimiento a través del logro de eficiencias para mantener la rentabilidad y la participación de mercado alcanzada en el 2018.
2. Asumir como la principal prioridad para la institucionalización de la empresa, la certificación de las cartas de reemplazo del Equipo Directivo, mantener el desarrollo de equipos gerenciales y la promoción de la cultura de valores Ruba.
3. Evolucionar nuestro modelo de producción y contratistas tomando como principal herramienta "Lean Construction"
4. Incrementar en todas las plazas nuestra participación de Vivienda Media y Residencial con proyectos bien ubicados y una oferta irresistible
5. Desarrollar un Proyecto de Innovación y Desarrollo Tecnológico que impulse la simplicidad y mejora en toda la cadena de valor, priorizando la relación con el cliente
6. Hacer que la calidad de nuestro producto sea nuestra principal ventaja competitiva
7. Impulsar las alianzas estratégicas con socios de tierra y proveedores
8. Seguir impulsando la diversificación con los proyectos de Ruba USA y Vivienda Vertical

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

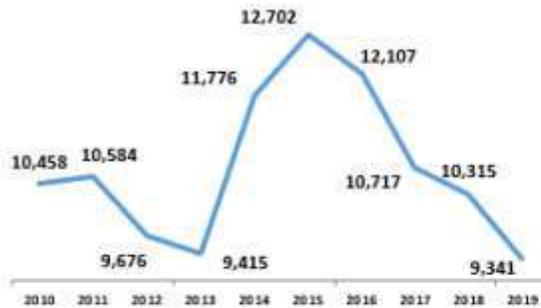
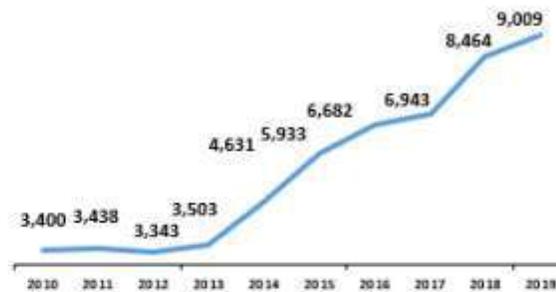
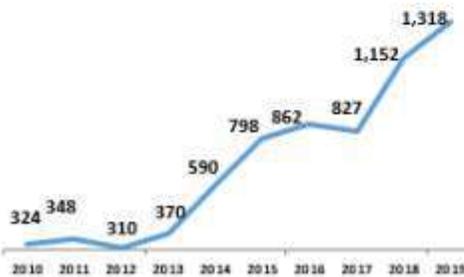
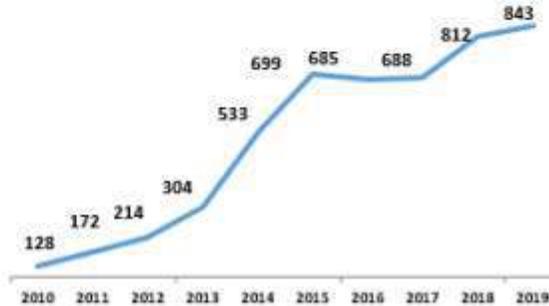
Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada, seleccionada de la Compañía. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros y sus notas, véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros” y está referida en su totalidad a la información financiera contenida en los 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 2019, 2018 y 2017.

	dic-19		dic-18		dic-17	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	9,341		10,315		10,717	
Ventas netas	9,009	100%	8,464	100%	6,943	100%
Costo de ventas	6,577	73%	6,308	70%	5,241	75%
Utilidad bruta	2,432	27%	2,156	24%	1,702	25%
Gastos de operación	1,145	13%	1,038	12%	908	13%
Utilidad de operación	1,287	14%	1,118	12%	794	11%
RIF	83	-1%	77	1%	17	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	1,204	13%	1,041	12%	777	11%
Impuestos	361	4%	230	3%	89	1%
Utilidad neta	843	9%	812	9%	688	10%
EBITDA	1,318	15%	1,152	13%	827	12%

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2010 hasta el cierre del 2019.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Viviendas escrituradas**Ingresos****Ebitda U12M****Utilidad neta U12M**

Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	dic-19		dic-18		dic-17	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	842	7%	1,137	10%	1,562	14%
Clientes	269	2%	321	3%	273	3%
Inventarios	10,914	86%	9,501	83%	8,674	80%
Activo circulante	12,088	96%	11,020	97%	10,582	97%
Total de activo	12,637	100%	11,386	100%	10,880	100%
Préstamos bancarios CP	61	0%	59	1%	132	1%
Deuda bursátil CP	292	2%	167	1%	0	0%
Proveedores	3,075	24%	2,408	21%	2,593	24%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivo circulante	3,829	30%	3,035	27%	3,239	30%
Deuda bursátil LP	333	3%	625	5%	792	7%
Préstamos bancarios LP	179	1%	383	3%	91	1%
ISR diferido y otros	409	3%	222	2%	114	1%
Pasivo de largo plazo	1,176	9%	1,484	13%	1,519	14%
Pasivo total	5,005	40%	4,519	40%	4,758	44%
Capital social	2,163	17%	2,155	19%	2,151	20%
Utilidades acumuladas	4,626	37%	3,900	34%	3,282	30%
Utilidad neta del ejercicio	843	7%	812	7%	688	6%
Otros resultados integrales	0	0%	0	0%	0	0%
Total capital contable	7,632	60%	6,867	60%	6,122	56%
Total pasivo y capital contable	12,637	100%	11,386	100%	10,880	100%

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2019:

Inventarios al 4Q2019	\$	%
Producción	4,273	39%
Reserva nuevos proyectos	6,470	59%
Otros	171	2%
Total	10,914	100%

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018, y 2017.

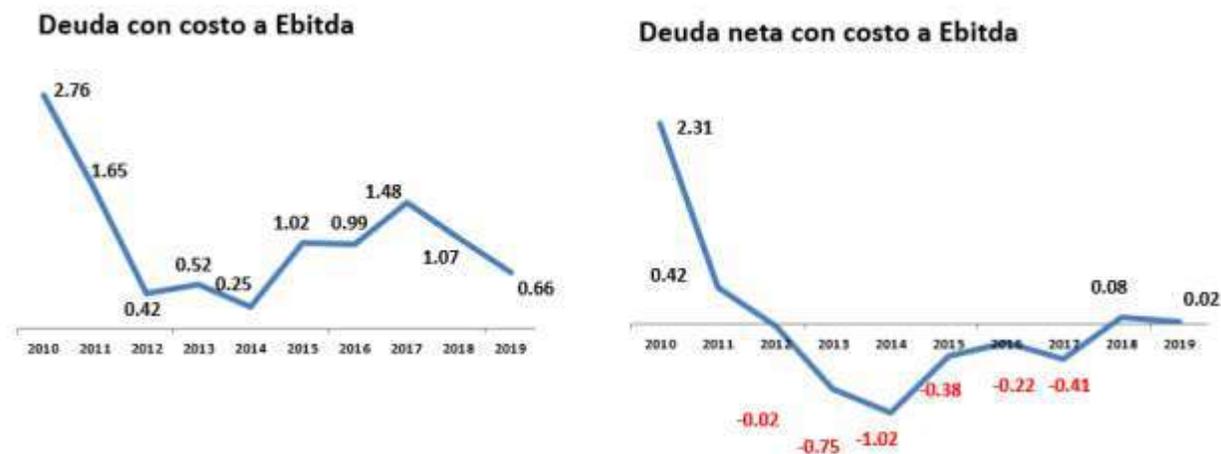
Apalancamiento	dic-19	dic-18	dic-17
Préstamos bancarios	240	441	223
Deuda bursátil	625	792	1,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total deuda con costo	865	1,233	1,223
EBITDA	1,318	1,152	827
Deuda con costo a EBITDA	0.66	1.07	1.48
Deuda con costo CP	353	225	340
Deuda con costo LP	512	1,008	883
Deuda con costo CP	41%	18%	28%
Deuda con costo LP	59%	82%	72%

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 2019:



Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019.

Ciclo Capital Trabajo	dic-19	dic-18	dic-17
Rotación cartera	10	14	16
Rotación inventarios	597	542	596
Rotación proveedores	189	152	214
CCT (días)	418	404	398
Ventas netas a activo total	0.71	0.74	0.64
Ebitda a gasto financiero	9.42	7.69	8.74
Inventario a deuda con costo	12.62	7.70	7.10
Activo circ. a pasivo circ.	3.16	3.63	3.27
Pasivo total a activo total	0.40	0.40	0.44

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

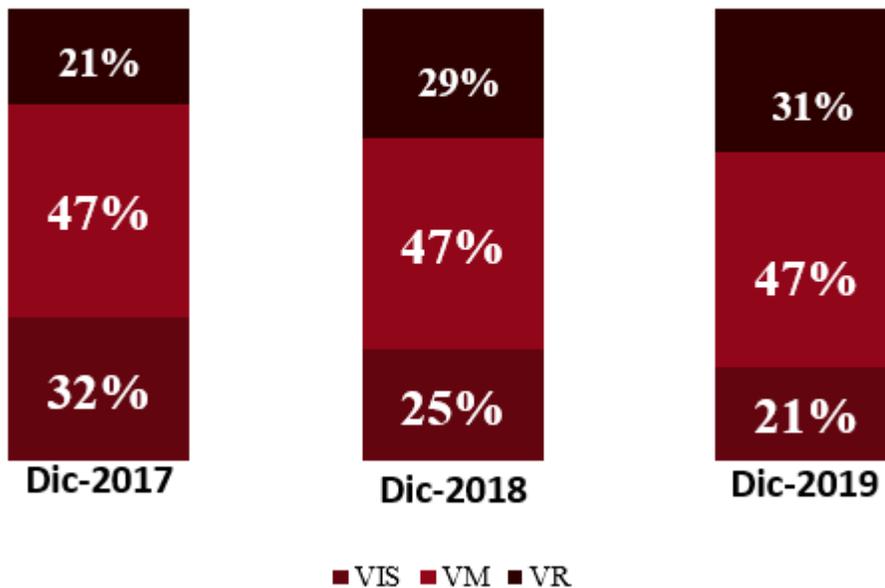
Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

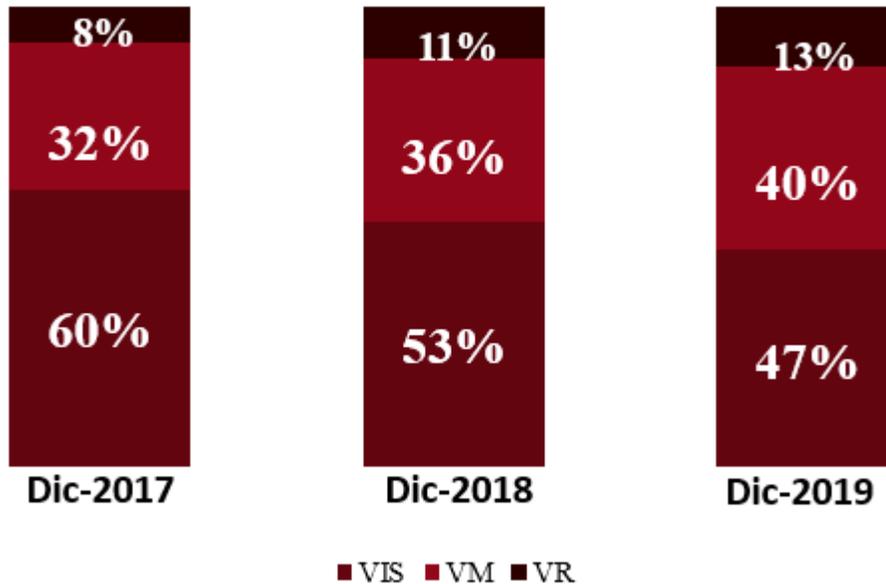
Al 31 Diciembre del 2019				
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas	Utilidad Operación
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	9,739	4,925	6,121	1
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	2,282	2,157	160	11
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	974	957	2	7
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	917	691	809	1
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	24	10	174	1
Rubadminper, S.A. de C.V.	21	2	95	3
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	145	134	70	15
Grupo logístico y soluciones del norte S.A de C.V	1,969	667	1,881	237
Asesoría Inmobiliaria Ruba S.A de C.V	0	- 0	-	- 0
Desarrollos Tulkarem S.A de C.V	1,712	1,305	-	-

1.3 Mezcla de ventas

Ingresos



Unidades Escrituradas



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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, ya fue ratificado por los congresos de los 3 países y entrará en vigor en junio de 2020.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En la actualidad las condiciones han cambiado, llegando la TIIE en diciembre de 2019 a 7.55%, es decir, un incremento de 4.28 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.

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.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el entorno económico está siendo afectado por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19), cuyo contagio va en aumento, situación que hace prevenir escenarios futuros que pueden incrementar los riesgos operativos y financieros de la Compañía, y consecuentemente, en la operación y en los resultados financieros de la misma. En previsión de lo anterior, la Administración está en proceso de diseñar esquemas de protección de su liquidez, solvencia y estabilidad, que en conjunto con los modelos de protección que al respecto emitan las autoridades gubernamentales, regulatorias y financieras, se estima que se podrá mantener una actitud defensiva para mitigar la posible reducción de las ventas y de las ganancias, así evitar deterioro de los activos de la Compañía. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de evaluar y determinar los efectos de esta condición en su información financiera.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 58% al cierre de 2019 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 repercute 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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,

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Ruba opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 39 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 200 mil viviendas y generado ingresos por arriba de los \$79 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.

En el ranking de los dos principales organismos públicos de vivienda, donde se origina más del 50% de los créditos de vivienda del país, al cierre de noviembre de 2019 Ruba se colocó en el 4° lugar nacional en el INFONAVIT y en el 4° lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con una de las más altas calificaciones de calidad crediticia de la industria. En abril 2019 Standard & Poor’s subió su calificación de A flat a A+ (plus) con perspectiva estable y en junio 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de Ruba de A+ (plus) con perspectiva estable.

En la parte laboral, en 2019 el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en la 3° posición del ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 15 sitios en comparación del año anterior.

A su vez, en el listado de las “TOP COMPANIES 2019” 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En febrero 2019 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. 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:

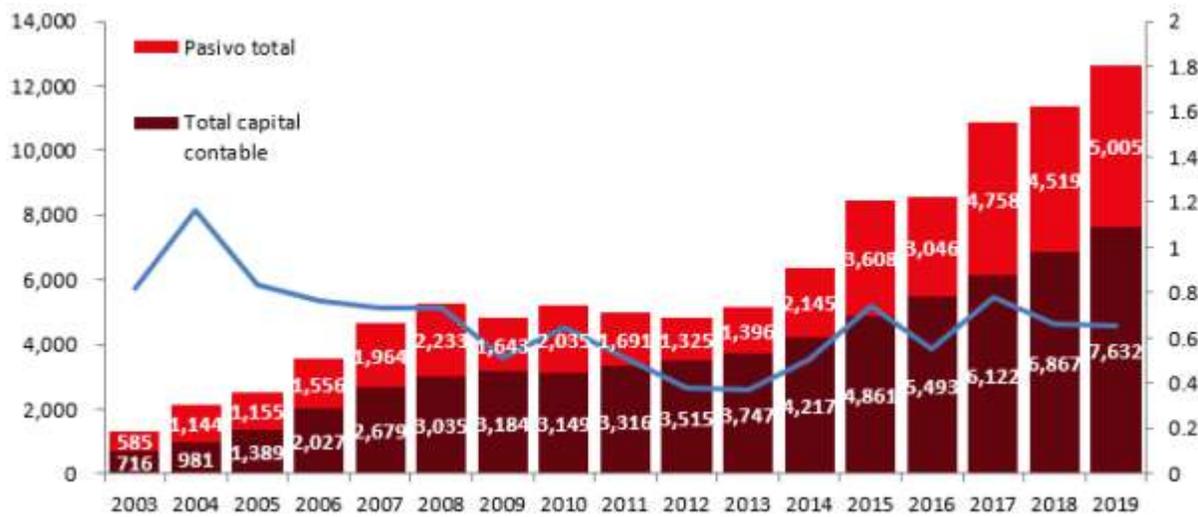
[2.2.1 Actividad Principal](#)

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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 concreto, 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 la VM y VR generó el 79% de los ingresos con el 53% de las viviendas escrituradas y la de VIS generó el 21% de los ingresos con el 47% de las unidades. Por su parte, el año previo la VM y VR generó el 76% de los ingresos con el 47% de las unidades y la VIS generó el 25% de los ingresos con el 53% 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.

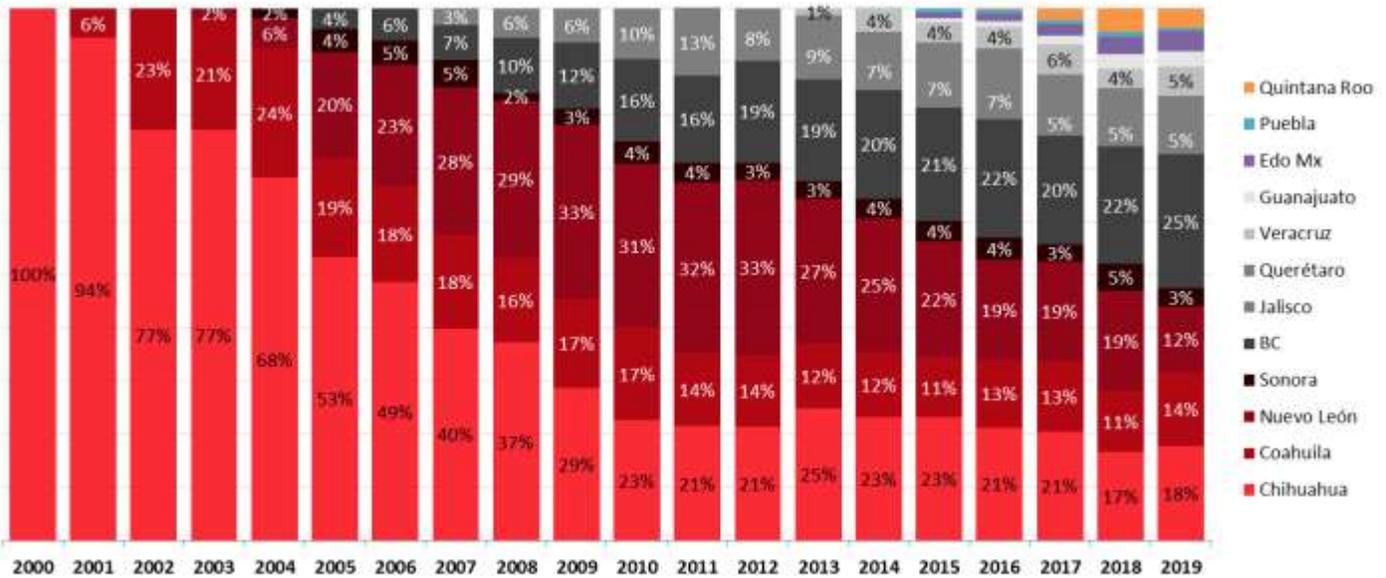
Segmento		Rango de precios
Interés Social	Económica	Hasta \$ 400 mil
	Tradicional	Hasta \$ 500 mil
Media		Hasta \$2,000 mil
Residencial		Hasta \$ 4,000 mil

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

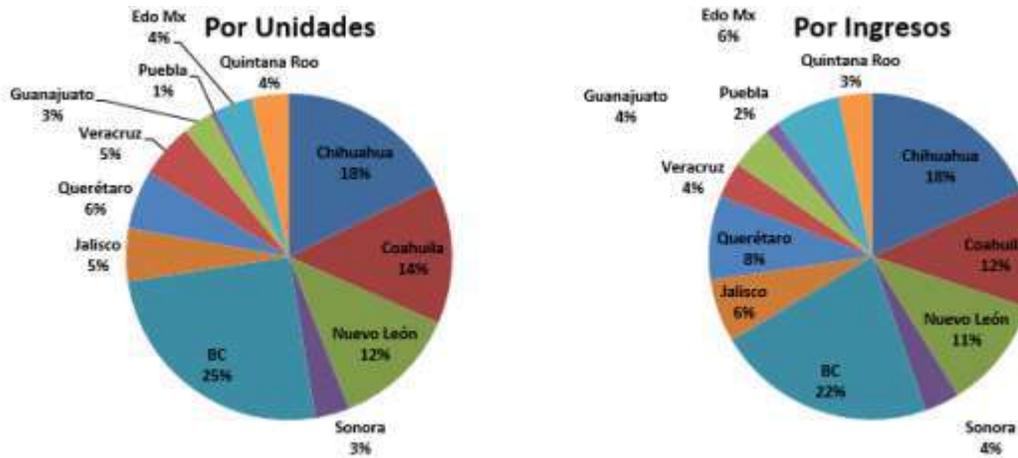


A continuación, se muestra la diversificación regional de la Compañía por entidades federativas durante los últimos años:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Las siguientes gráficas muestran la diversificación geográfica tanto por unidades como por ingresos al cierre del 2019:



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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

De tal suerte que desde los \$10.4 mil millones ejercidos en 2015, los recursos han disminuido hasta llegar a \$1.2 mil millones en 2019, lo cual significa una reducción de 88% 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 2019 estos segmentos representaron el 79% de los ingresos con el 53% de las viviendas escrituradas y la VIS generó el 21% de los ingresos con el 47% 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 2019:

1. Adoptar una política prudente, moderando los niveles de inventarios, generando flujos positivos y buscando un crecimiento a través del logro de eficiencias para mantener la rentabilidad y la participación de mercado alcanzada en el 2018.
2. Asumir como la principal prioridad para la institucionalización de la empresa, la certificación de las cartas de reemplazo del Equipo Directivo, mantener el desarrollo de equipos gerenciales y la promoción de la cultura de valores Ruba.
3. Evolucionar nuestro modelo de producción y contratistas tomando como principal herramienta "Lean Construction"

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. Incrementar en todas las plazas nuestra participación de Vivienda Media y Residencial con proyectos bien ubicados y una oferta irresistible
5. Desarrollar un Proyecto de Innovación y Desarrollo Tecnológico que impulse la simplicidad y mejora en toda la cadena de valor, priorizando la relación con el cliente
6. Hacer que la calidad de nuestro producto sea nuestra principal ventaja competitiva
7. Impulsar las alianzas estratégicas con socios de tierra y proveedores
8. Seguir impulsando la diversificación con los proyectos de Ruba USA y Vivienda Vertical

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.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 ascendía a alrededor de 72 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 infraestructura, 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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) 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.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

vi) Servicio Post-Venta y Desarrollo Comunitario

Congruente con la misión, la empresa ha hecho del servicio al cliente una experiencia de excelencia y una ventaja competitiva. Además de la inspección del control de calidad durante el proceso constructivo y previo a la entrega de las viviendas realizado por nuestra área técnica, respondemos eficientemente a las necesidades posteriores del cliente.

Antes de la entrega, el personal de la compañía revisa las viviendas a través de una técnica de muestreo y efectúa cualquier trabajo de reparación necesario. Al momento de la entrega de la vivienda, se acompaña al cliente para verificarla y garantizar los estándares establecidos de calidad y estética.

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

Este departamento cuenta con un área especializada en el Desarrollo Comunitario que, en conjunto con el departamento legal, ayudan a formalizar los comités de vecinos para que cada desarrollo habitacional preserve y mejore su plusvalía mediante el programa CONVIVE.

La Compañía considera que la participación del personal de servicio al cliente, durante y después de la construcción, reduce los costos de reparación, incrementa la satisfacción general de los clientes y conduce a ventas adicionales. Así mismo, este proceso nos facilita conocer las preferencias y quejas de los clientes, que nos son útiles para mejorar los diseños de viviendas, el entorno de los 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 “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	Vigencia	Tipo	Nombre de la marca	Clase
1457371	30/01/2014	30/01/2024	Nominativa	RUBA	36
1457372	30/01/2014	30/01/2024	Innominada	DISEÑO	36
1465429	24/03/2014	28/03/2024	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	36
1463675	24/03/2014	28/03/2024	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	37

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 organismos 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 del suelo y 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 del 2019 Grupo Ruba contaba con 1,169 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. En este mismo año obtuvimos varios reconocimientos por parte de GPTW ocupando el 3 lugar en el Top Ten de las Mejores Empresas para Trabajar en México categoría de 500 a 5000 colaboradores, 41 lugar en materia de Diversidad e Inclusión y el reconocimiento por la participación de Ruba por 15 años consecutivos aplicando esta metodología.

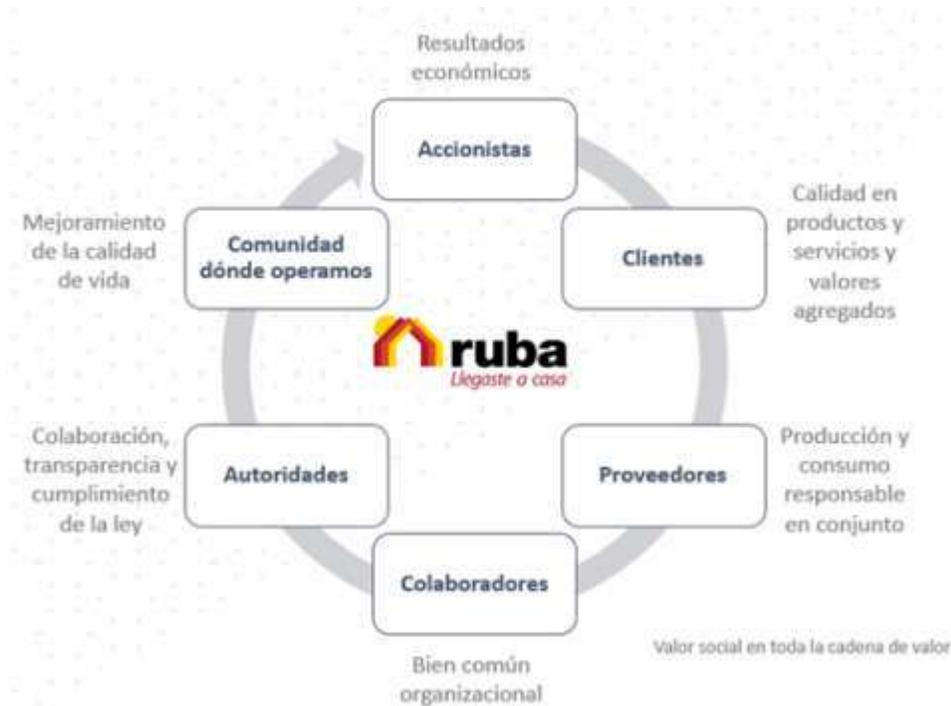
A su vez en el Rankeado de Top Companies se ubica en el 8vo. Lugar como Súper Empresa categoría de 500 a 5000 colaboradores, reconocimiento por la practica Fortalecimiento de nuestra cultura Ruba "Programa de formación en valores" e Invitación y Reconocimiento como speaker en 7º Congreso Internacional a nuestro CEO con el tema "Una visión humanista de la empresa".

También se obtuvo por primera vez el Distintivo de ESR que otorga el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE), haciendo público su compromiso de ser de ser generadores de valor en el ámbito social, ambiental y económico.

La Emisora esta consciente del impacto que sus acciones generan, por lo cual reafirmamos nuestro compromiso a partir del reconocimiento y del diálogo con nuestros grupos de interés prioritarios.

En Grupo Ruba a través de programas de Responsabilidad Social, buscamos contribuir en acciones que creen una cultura de transformación y aporten un beneficio para nuestros clientes, colaboradores, familias, contratistas y sociedad, en conjunto con la visión de ser la desarrolladora de vivienda más importante y rentable en México.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



De acuerdo a los lineamientos estratégicos Grupo Ruba da relevancia al fortalecimiento de la Cultura de valores y ética empresarial. Bajo el Principio de la Acción Correcta se busca el desarrollo de actitudes y hábitos positivos, puntualizados en El código de Ética y Conducta, que todos los colaboradores conocen desde su ingreso y firman su Carta Compromiso y, así mismo, opera Canal de Denuncia Ruba Exprésate, como medio para reportar faltas del Código mismo. El Programa de Formación en Valores mediante talleres Formativos que fomenta en los colaboradores la reflexión, análisis y compromiso con cada uno de los valores de la empresa. Se cuenta con Equipos Promotores, integrados por voluntarios, que apoyan en los procesos formativos y de reconocimiento por la vivencia sobresaliente de los valores.

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 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 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Modelo de Gestión de Recursos Humanos

Para Ruba es importante establecer este marco de procesos alineados a nuestro esquema de competencias funcionales y técnicas de los diferentes puestos de la organización. Las competencias son la base para la atracción del talento, integración, formación, orientación, servicios, desarrollo y transcendencia de los colaboradores; de manera ágil, automatizada, interactiva y al alcance de todos, en aras del óptimo funcionamiento de la organización y el logro de sus objetivos.



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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 imponerse 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 cierre de 2019 el sector vivienda gozaba 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, organismos 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 2019 lograron colocar \$340 mil millones, lo cual representa un nulo crecimiento, igual al de la economía que en el mismo periodo fue de 0%.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Número de créditos y monto de financiamiento hipotecario

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

Origenación hipotecaria	Q hipotecas (miles)			\$ hipotecas MxP\$mm			Monto promedio (miles de pesos)		
	dic-18	dic-19	Var. % anual	dic-18	dic-19	Var. % anual real	dic-18	dic-19	Var. % anual real
Institutos Públicos	515	379	-26%	192	177	-8%	372	466	25%
Infonavit	359	299	-17%	146	137	-6%	408	458	12%
Fovissste	49	49	0%	35	35	0%	713	714	0%
Otros	107	31	-71%	10	5	-54%	95	151	59%
Sector Privado*	120	137	14%	148	163	10%	1,235	1,190	-4%
Bancos1/	120	137	14%	148	163	10%	1,235	1,190	-4%
Subtotal	635	516	-19%	339	340	0%	534	658	23%
Total	635	516	-19%	339	340	0%	534	658	23%

*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

Al cierre de 2019 la estabilidad macroeconómica de México, sumada a la actual sinergia entre las principales secretarías de estado, los organismos públicos de vivienda y el sector privado han propiciado una mayor certidumbre económica, jurídica e institucional, lo cual ha sentado un entorno favorable para que el sector mantenga su dinamismo.

2.2.8.3 Productos

En relación a información obtenida del IMSS y en base al poder adquisitivo de sus agremiados, el 80% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y el 20% 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 +0.8%, concentran el 54% del PIB nacional y el 55% del total de la población del país. Debido a lo anterior, en 2019 el 47% de las viviendas escrituradas por la Emisora correspondieron al segmento VIS y el 53% correspondieron a los segmentos de VM y VR.

2.2.8.4 Vivienda de Interés Social

Estimamos que alrededor del 80% 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 20% 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.

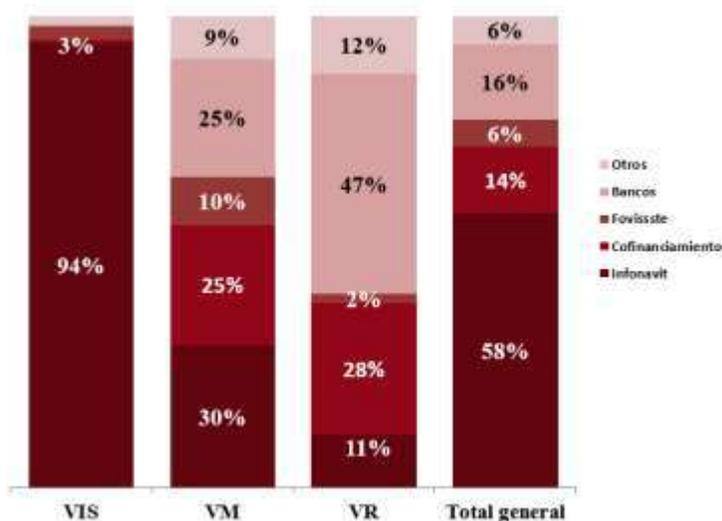
2.2.8.7 Fuentes de financiamiento para la vivienda

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 adquirentes de VM y VR; y
- 3) Subsidios directos por parte del gobierno federal a través de la CONAVI, con su programa “Ésta es tu casa”.

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía hasta diciembre del 2019 sobre la base de unidades escrituradas:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



2.2.8.8 Segmentación del mercado de la construcción

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

2.2.8.9 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:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

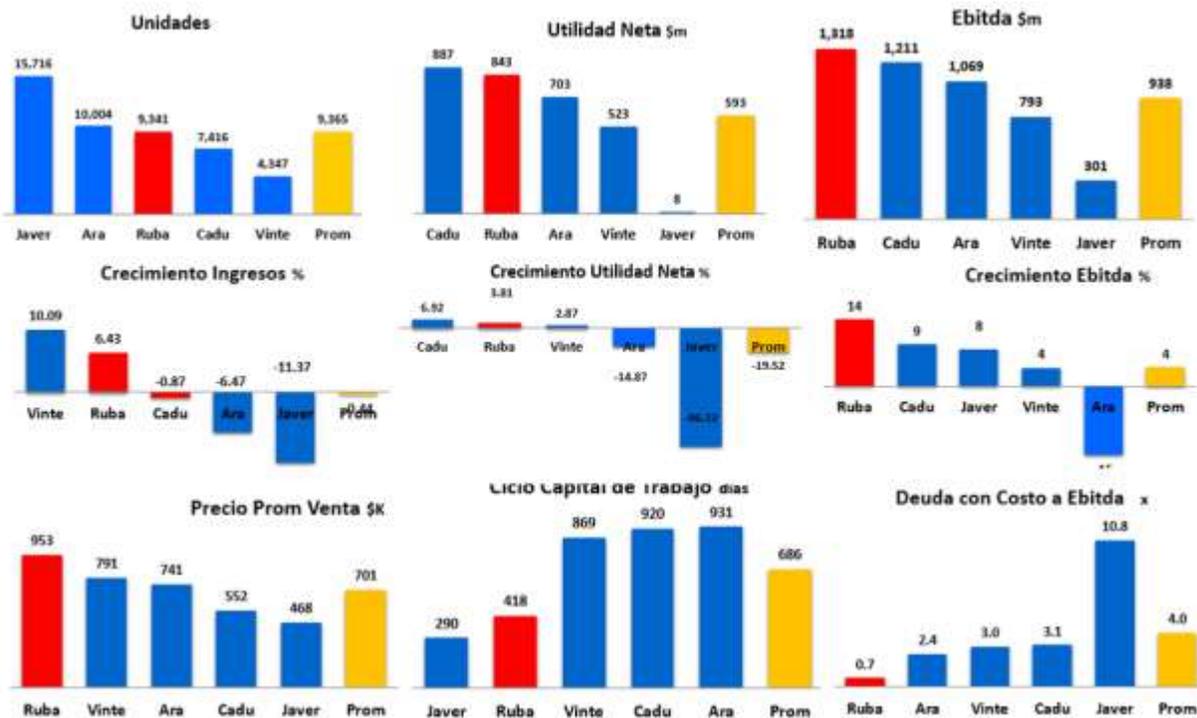
- c) Modelo de negocio flexible, basado en un proceso de Planeación Estratégica Participativa y eficiencia operativa que le ha permitido responder rápidamente a la transformación de la industria.
- d) Buena imagen con instituciones públicas y privadas por sus buenos resultados, calidad de sus productos y creciente posicionamiento de su marca en el mercado
- e) Buena diversificación geográfica y de segmentos, que le permitirá aprovechar oportunidades, replicar buenas prácticas y diluir riesgos.

Desventajas competitivas

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

Comparativo de la industria de empresa públicas

Haciendo referencia a lo anterior, a continuación, mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre del 2019; 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)



Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estructura corporativa:

2.2.9 Estructura Corporativa

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

Empresas Subsidiarias	Actividad	% de Participación
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	Constituida en 2002, se dedica a la enajenación 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.	Constituida en 2008, se dedica a la comercialización de vivienda.	100.00%
Rubadminper, S.A. de C.V.	Constituida en 2012, se dedica a la prestación de servicios administrativos.	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%
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%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A de C.V	Constituida en 2017, se dedicará a la prestación de servicios profesionales y administrativos.	100.00%
Desarrollos Tulkarem S.A de C.V	Constituida en diciembre del 2019, se dedicará a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100%

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 2019 ascendieron a \$12,637 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por \$842 millones representando el 7% del total, las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar por \$269 millones, representando el 2%, y los inventarios, terreno, nuevos proyectos y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obras en proceso, por \$11,526 millones representando el 91%. La reserva territorial y de nuevos proyectos equivale a 72 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.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$120,000,000	23 de abril del 2021	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. El Acreditante podrá tomar posesión inmediata de los inmuebles hipotecados sin necesidad de otorgar fianza.
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	i) \$60,000,000	Indefinido.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
			ii) \$31,000,000	Indefinido.	
			iii) \$2,000,000	Indefinido.	
			iv) \$2,000,000	Indefinido.	
			v) \$5,000,000	Indefinido.	
Santander SA Institución de banca múltiple	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$250,000,000	12 meses a partir de fecha de suscripción, con renovaciones anuales.	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

2.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

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

A la fecha 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 2019 está representado por 20,636,412 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. 2019	31 Dic. 2018
Número de acciones	20,636,412	20,607,722

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	\$ 100
Importa del capital social que representan	\$ 2,063,641	\$ 2,060,772

En abril de 2020 no se realizaron aumentos de capital en su parte variable.

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
2019	\$ 84,290	20,636,412	\$ 4.08
2018	\$ 81,158	20,607,722	\$ 3.94
2017	\$ 68,814	20,594,122	\$ 3.34

*Monto expresado en miles de pesos

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Periodo Anual Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
Ingresos	9,008,522,000	8,463,879,000	6,943,363,000
Utilidad (pérdida) bruta	2,431,595,000	2,156,143,000	1,702,129,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,286,794,000	1,118,433,000	793,949,000
Utilidad (pérdida) neta	842,903,000	811,584,000	688,141,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	40.85	39.38	33.41
Adquisición de propiedades y equipo	29,957,000	40,258,000	31,926,000
Depreciación y amortización operativa	31,003,000	33,392,000	33,439,000
Total de activos	12,637,349,000	11,385,946,000	10,880,851,000
Total de pasivos de largo plazo	1,175,902,000	1,483,954,000	1,518,510,000
Rotación de cuentas por cobrar	10	14	16
Rotación de cuentas por pagar	189	152	214
Rotación de inventarios	597	542	596
Total de Capital contable	7,632,339,000	6,866,709,000	6,122,318,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	4	4	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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019, 2018 y 2017.

	dic-19		dic-18		dic-17	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	9,341		10,315		10,717	
Ventas netas	9,009	100%	8,464	100%	6,943	100%
Costo de ventas	6,577	73%	6,308	70%	5,241	75%
Utilidad bruta	2,432	27%	2,156	24%	1,702	25%
Gastos de operación	1,145	13%	1,038	12%	908	13%
Utilidad de operación	1,287	14%	1,118	12%	794	11%
RIF	83	-1%	77	1%	17	0%
Otros gastos	0	0%	0	0%	0	0%
Utilidad antes de impuestos	1,204	13%	1,041	12%	777	11%
Impuestos	361	4%	230	3%	89	1%
Utilidad neta	843	9%	812	9%	688	10%
EBITDA	1,318	15%	1,152	13%	827	12%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	dic-19		dic-18		dic-17	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	842	7%	1,137	10%	1,562	14%
Clientes	269	2%	321	3%	273	3%
Inventarios	10,914	86%	9,501	83%	8,674	80%
Activo circulante	12,088	96%	11,020	97%	10,582	97%
Total de activo	12,637	100%	11,386	100%	10,880	100%
Préstamos bancarios CP	61	0%	59	1%	132	1%
Deuda bursátil CP	292	2%	167	1%	0	0%
Proveedores	3,075	24%	2,408	21%	2,593	24%
Pasivo circulante	3,829	30%	3,035	27%	3,239	30%
Deuda bursátil LP	333	3%	625	5%	792	7%
Préstamos bancarios LP	179	1%	383	3%	91	1%
ISR diferido y otros	409	3%	222	2%	114	1%
Pasivo de largo plazo	1,176	9%	1,484	13%	1,519	14%
Pasivo total	5,005	40%	4,519	40%	4,758	44%
Capital social	2,163	17%	2,155	19%	2,151	20%
Utilidades	4,626	37%	3,900	34%	3,282	30%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

acumuladas					
Utilidad neta del ejercicio	843	7%	812	7%	688
Otros resultados integrales	0	0%	0	0%	0
Total capital contable	7,632	60%	6,867	60%	6,122
Total pasivo y capital contable	12,637	100%	11,386	100%	10,880

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2019				
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas	Utilidad Operación
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	9,739	4,925	6,121	1
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	2,282	2,157	160	11
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	974	957	2	7
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	917	691	809	1
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	24	10	174	1
Rubadminper, S.A. de C.V.	21	2	95	3
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	145	134	70	15
Grupo logístico y soluciones del norte S.A de C.V	1,969	667	1,881	237
Asesoría Inmobiliaria Ruba S.A de C.V	0	- 0	-	0
Desarrollos Tulkarem S.A de C.V	1,712	1,305	-	-

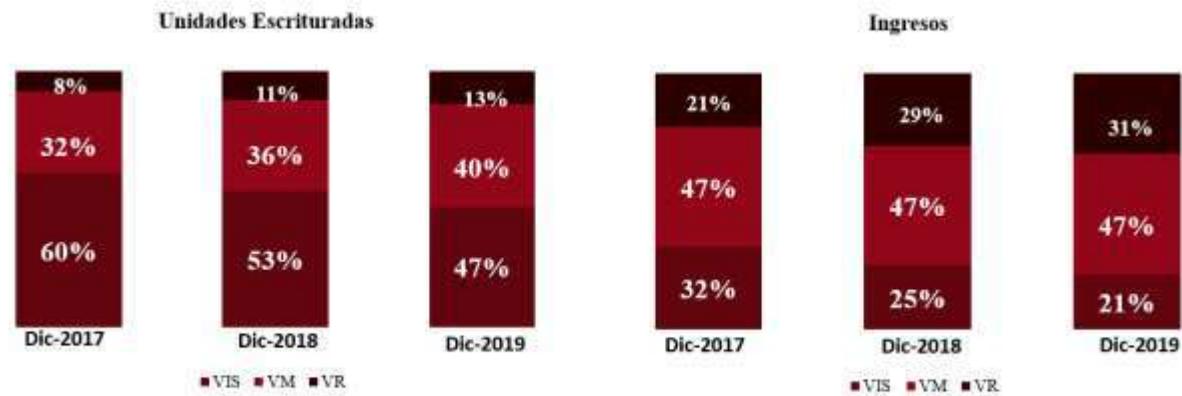
Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

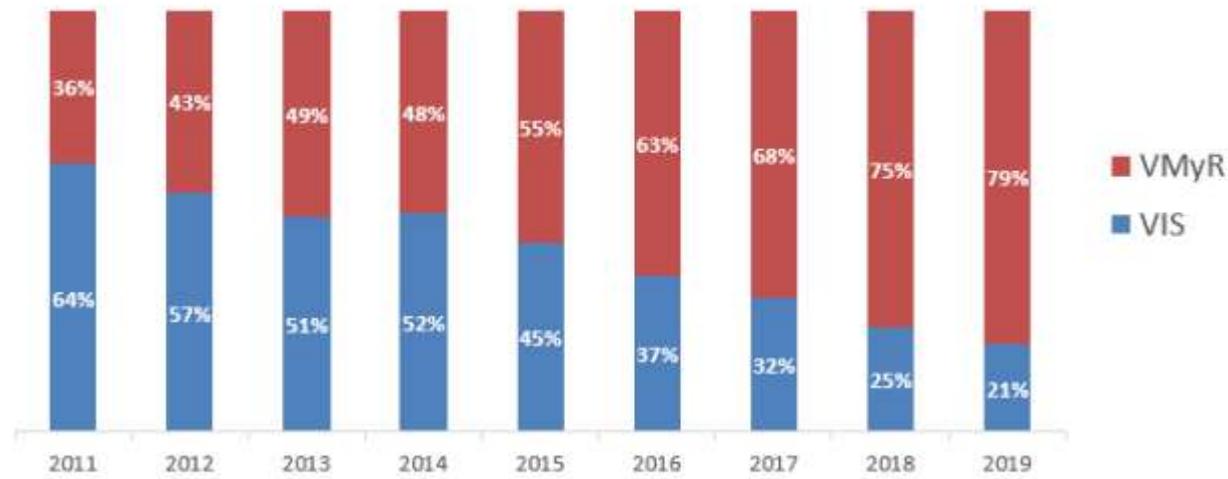
Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

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-19	dic-18	dic-17
		Unidades	Unidades	Unidades
Centro	VIS	0	135	308
	VM	985	915	693
	VR	235	306	239
Norte	VIS	3,457	4,393	5,241
	VM	2,556	2,536	2,481
	VR	766	716	434
Occidente	VIS	315	337	323

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	VM	13	15	46
	VR	163	136	114
Sureste	VIS	605	606	596
	VM	181	199	215
	VR	65	21	27
	Total	9,341	10,315	10,717

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 2019.

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2019				
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas	Utilidad Operación
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	9,739	4,925	6,121	1
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	2,282	2,157	160	11
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	974	957	2	7
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	917	691	809	1
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	24	10	174	1
Rubadminper, S.A. de C.V.	21	2	95	3
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	145	134	70	15
Grupo logístico y soluciones del norte S.A de C.V	1,969	667	1,881	237
Asesoría Inmobiliaria Ruba S.A de C.V	0	- 0	-	0
Desarrollos Tulkarem S.A de C.V	1,712	1,305	-	-

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

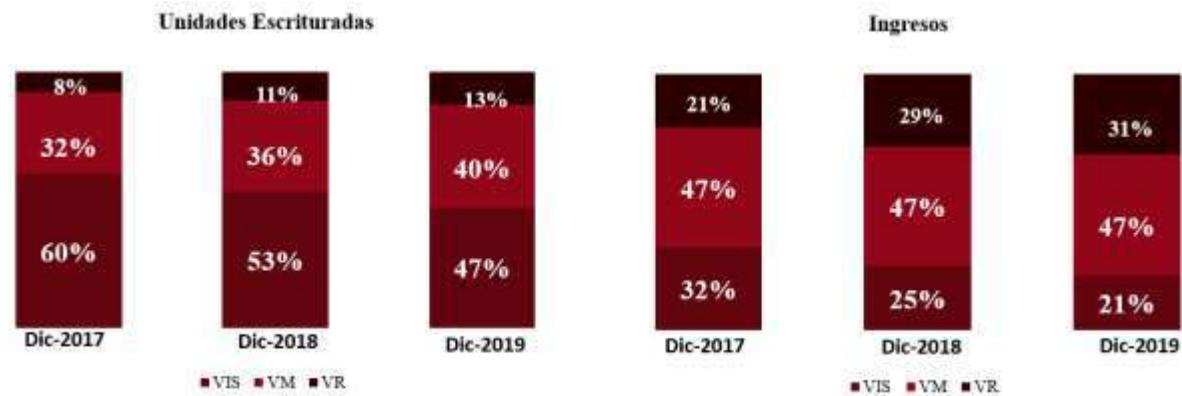
Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

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

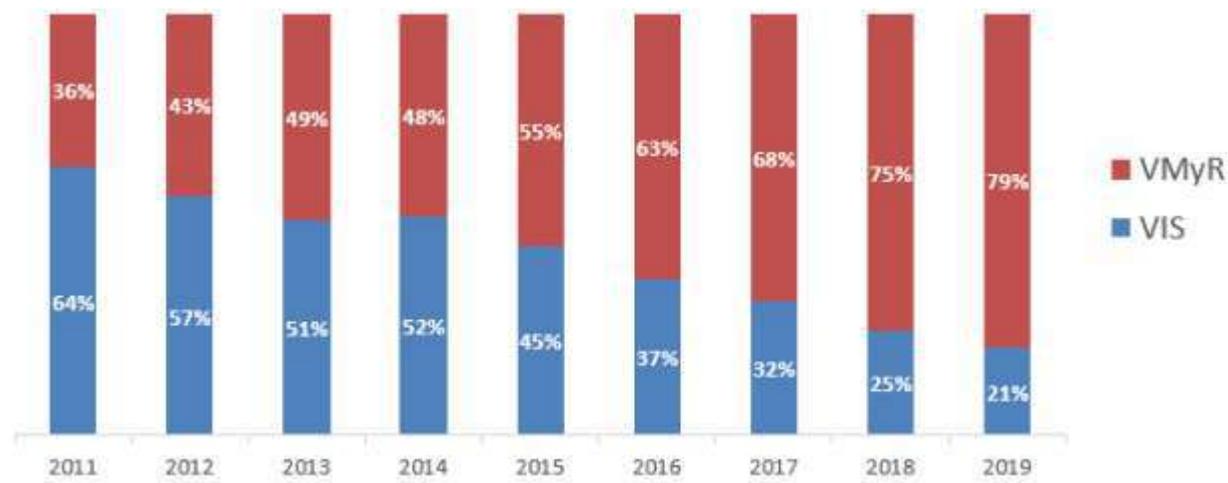
Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

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-19	dic-18	dic-17
		Unidades	Unidades	Unidades
Centro	VIS	0	135	308
	VM	985	915	693
	VR	235	306	239
Norte	VIS	3,457	4,393	5,241
	VM	2,556	2,536	2,481
	VR	766	716	434
Occidente	VIS	315	337	323
	VM	13	15	46
	VR	163	136	114
Sureste	VIS	605	606	596

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

VM	181	199	215
VR	65	21	27
Total	9,341	10,315	10,717

Informe de créditos relevantes:**3.3 Informe de Créditos Relevantes**

Financiamiento con costo dispuesto vigente				
Institución	Corto Plazo	Largo Plazo	Total	Descripción
Santander SA Institución de banca múltiple	\$ 15		\$ 15	Simple con garantía hipotecaria a 5 años
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero	\$ 47		\$ 47	Simple sin garantía hipotecaria a 4 años
Banco Regional de Monterrey, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero		\$ 153	\$ 153	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		\$ 25	\$ 25	Línea de crédito puente con SHF

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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			\$ -	Línea de crédito puente con SHF
Bancario	\$ 61	\$ 179	\$ 240	
Deuda Bursátil RUBA15	\$ 125		\$ 125	Deuda bursátil a 5 años
Deuda Bursátil RUBA17	\$ 167	\$ 333	\$ 500	Deuda bursátil a 5 años
Bursátil	\$ 292	\$ 333	\$ 625	
Total	\$ 353	\$ 512	\$ 865	

Cifras en millones de pesos

Como resumen, las obligaciones de hacer o no hacer de los créditos están en su mayoría subordinadas a las obligaciones de los certificados bursátiles 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A la fecha, la emisora se encuentra al corriente de todos sus pagos y obligaciones de capital e intereses y no tiene créditos fiscales .

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 2019,2018 y 2017.

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 2019 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.

En un entorno difícil para el sector y para la economía mexicana durante el 2019, Ruba mantuvo su tendencia favorable con un crecimiento del 6% en ingresos, 13% en la utilidad bruta, 14% en Ebitda, 16% en la utilidad antes de impuestos ,4% en utilidad neta y 17% en su precio promedio de venta.

Esta tendencia positiva, Ruba la ha logrado mantener por nueve años consecutivos, con un crecimiento anual compuesto de doble dígito en ingresos, utilidades y activos, que demuestra el sólido desempeño y el éxito del modelo de negocio de la empresa en el largo plazo.

De igual forma, el balance muestra una posición financiera sólida con un alto nivel de capitalización, con un ciclo de capital de trabajo estable y un flujo de efectivo positivo.

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

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Resultados de la operación:

Resultados de operación la emisora de los ejercicios terminados al cierre del 2019, 2018 y 2017

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de operación de ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019

Consistente con su estrategia enfocada en mejorar sus márgenes por medio de mayores ingresos en los segmentos de mayor valor complementado con un buen control del costo y del gasto operativo y financiero, en 2019 Ruba obtuvo buenos resultados con crecimientos de +17% en precio promedio de venta, +6% en ingresos, +13% en la utilidad bruta, +14% en Ebitda, +16% en la utilidad antes de impuestos y +4% en utilidad neta. También los márgenes tuvieron un buen desempeño, el margen bruto creció +1.5 puntos porcentuales (PP), el margen Ebitda aumentó +1 PP y el margen antes de impuestos también mejoró +1 PP.

A lo largo de 2019 Ruba logró escriturar 9,341 viviendas, 974 menos que el mismo periodo del 2018 pero con una mayor participación de vivienda media y residencial que se tradujo en un crecimiento en el precio promedio de venta del +17% y de +6% en los ingresos.

Durante este mismo periodo el 47% las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 21% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 53% de las unidades generó el 79% de los ingresos. Por su parte, en el mismo periodo de 2018 las unidades y los ingresos por segmentos fueron 53% y 25% en interés social, respectivamente, y, en el mismo orden, 47% y 75% el segmento de vivienda media y residencial.

En resumen, la mezcla de un crecimiento en los ingresos del +6% y un mejor margen bruto del 27%, complementado con un gasto operativo de 12.7% sobre ingresos, estable respecto al 12.3% de 2018, y un gasto financiero neto igual al del año pasado de -0.9%, dieron como resultado un crecimiento de 4% en la utilidad neta con un margen neto de 9.4%.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de los ejercicios terminados al cierre del 2019, 2018 y 2017.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del ejercicio del cierre del 2019

A diciembre de 2019 Ruba muestra un balance sólido con un activo total de \$13 mil millones, financiado 60% con capital y 40% con deuda, comparado con 2018 creció +11% y está integrado principalmente por su inventario equivalente al 86% del total, su caja con el 7% y sus cuentas por cobrar a clientes con el 2%. Su deuda está dirigida fundamentalmente para financiar los inventarios y está conformada 67% de proveedores, 17% de deuda con costo y 16% de otros pasivos sin costo.

En 2019 la emisora generó \$159 millones de flujo de efectivo operativo positivo y su ciclo de capital de trabajo fue de 418 días, 10 días de cartera, 597 de inventarios y 189 de proveedores, y se mantiene estable comparado con los 404 de diciembre de 2018.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que los recursos totales provinieron 60% del resultado de la operación y 37% de proveedores, mientras que el total de las aplicaciones fueron principalmente para la inversión en inventarios con un 67% del total, 18% para la amortización de deuda con costo y 4% para pagar dividendos.

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%.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 fondar 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 \$10,880 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 \$2,492 millones, menos los \$1,973 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 \$1,214 millones y disposiciones netas de financiamientos por \$372 millones, este último debido principalmente al bono de \$500 millones que la emisora colocó en noviembre de 2017. Por su parte, el 92% de las aplicaciones de recursos se invirtieron en inventarios por \$1,638 millones, cuentas por cobrar a clientes por \$85 millones 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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., inciso C), numeral 3), subinciso e)

ESTIMACION DE CUENTAS INCOBRABLES

Descripción

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Audidores externos de la administración:

4.1 Audidores 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 2019. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2019 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;

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- b. Para llevar a cabo actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, así como para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño;
- c. Para representar a la sociedad ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, y ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y querellas demandas de amparo, y para desistirse de ellas; comprometer en árbitros, absolver posiciones y repreguntar; celebrar convenios y transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas;
- d. Para ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la ley y los estatutos sociales de Inmobiliaria Ruba;
- e. Para nombrar apoderados generales y especiales, a los directores, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias y convenientes para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos; por tanto, podrá sustituir total o parcialmente las facultades y poderes otorgados, conservando íntegramente sus facultades y revocar total o parcialmente los poderes que otorgue;
- f. Para actuar y representar a la Emisora en todos los asuntos obrero-patronales, tales como conflictos con sindicatos y conflictos con trabajadores; y
- g. Para actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegado o delegados nombrados de entre sus miembros y, en su defecto por medio de su presidente.

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

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Inmobiliaria Ruba, quienes fueron electos y/o ratificados en la asamblea general ordinaria de accionistas del 23 de abril del 2020:

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 23 de abril de 2020.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Juárez Chihuahua, Asambleísta del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Miembro de la Comisión Consultiva Regional del INFONAVIT. En el Pasado participo como Director Ejecutivo, socio y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V de 1998 al 2010; 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	21	Ing. con Maestría en Admon. Y AD2 IPADE	56	21

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Augusto Zurbía	Director Comercial y Mkt	9	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	45	16
Fernando Roldán	Director de Costos	28	Arquitecto y ADI IPADE	54	28
Francisco Gaytán	Director de Operaciones	14	Ing. Sistemas Comp. y Maestría en administración	52	14
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	20	Contador Público y Maestría en desarrollo organizacional y cambios	43	20
Leandro Fernández	Director de Producción	21	Ingeniero Civil	62	26
Luis Gerardo Corral	Contralor	15	Contador Público	59	15
Omar Encinas	Director Proyectos	19	Arquitecto y AD IPADE	44	19
Otto Schmal	Director Rel Institucionales	20	Lic. Sists Comp. y Maestría Admón.	51	20
Ramón Vidal	Director de Finanzas	19	Contador Público y ADI IPADE	54	19

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. Márquez 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 2019, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de \$ 869,696 (ochocientos sesenta y nueve mil seiscientos noventa y seis 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 23 de abril del 2020, 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.

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Tena Cruz Rodrigo Atahualpa			
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			
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 María			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		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)	
Hombre		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			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terrazas Seyffert Luis Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-04-30			
Período 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)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Período 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)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Período 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)	
Mujer		Propietario	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
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)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	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)		
Hombre	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)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	NO	NO	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-03-30			
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)	
Mujer		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)	
Hombre		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 %)

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sin período establecido	Director general	21	2%
Información adicional			
Sin comentarios			

Encinas Ordoñez Omar			
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			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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]			

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
NO		NO		NO	
Designación [Sinopsis]					
Fecha de designación			Tipo de asamblea		
2010-01-01			No aplica		
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)
Sin período 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		
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)
Sin período 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		
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)
Sin período 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		
Período por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)		Participación accionaria (en %)
Sin período establecido		Director de RH y administración	20		
Información adicional					
Directivo no consejero					

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fernandez Aguirre Leandro			
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	
1998-01-01		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período establecido	Director de contraloría	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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

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

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

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

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	2.06%
Información adicional	
Director General de Ruba	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	2.06%
Información adicional	
Director General de Ruba	

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

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

Duración: La duración de la sociedad es indefinida.

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

4.4.2 Otros Convenios

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

Información adicional Administradores y accionistas:

Sin información adicional

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[431000-N] Personas responsables



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

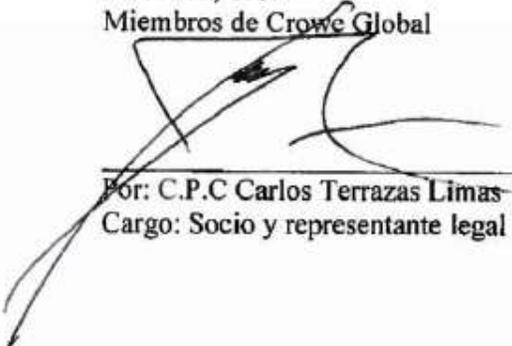
A quien corresponda:

El suscrito manifiesta 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 2019, 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 19 de febrero del 2020, 27 de febrero del 2019 y 2 de marzo del 2018 respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

GOSSLER, S.C.
Miembros de Crowe Global

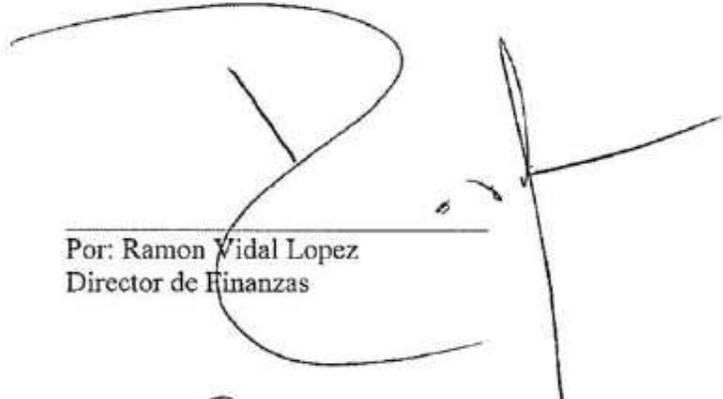

Por: C.P.C Carlos Terrazas Limas
Cargo: Socio y representante legal

“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 a los inversionistas.”

Inmobiliaria Ruba S.A de CV



Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General



Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas



Por: Reyna Ivon Avina Rivera
Encargado Jurídico

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)

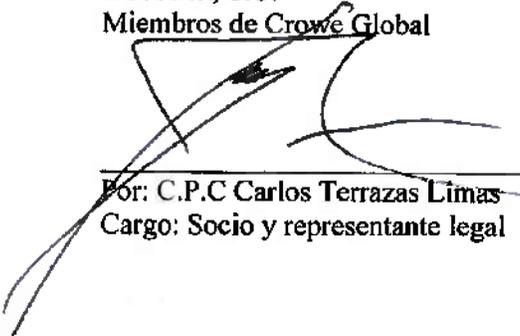
A quien corresponda:

El suscrito manifiesta 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 2019, 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 19 de febrero del 2020, 27 de febrero del 2019 y 2 de marzo del 2018 respectivamente, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

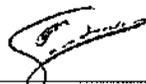
GOSSLER, S.C.
Miembros de Crowe Global



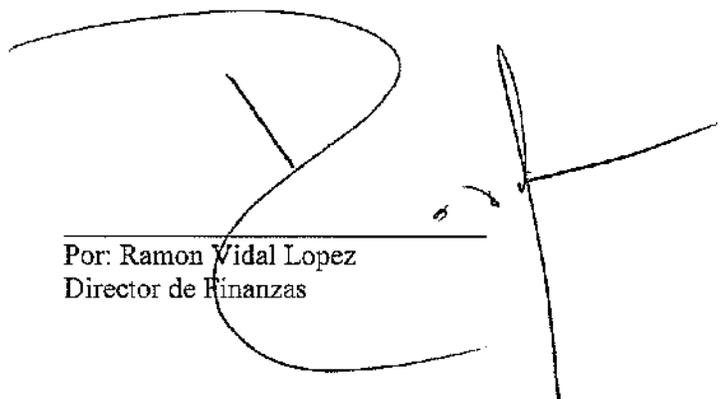
Por: C.P.C Carlos Terrazas Limas
Cargo: Socio y representante legal

“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 a los inversionistas.”

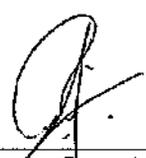
Inmobiliaria Ruba S.A de CV



Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General



Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas



Por: Reyna Ivon Avina Rivera
Encargado Jurídico

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 2019 Y 2018**

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**

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 21 de los estados financieros adjuntos, en la que se menciona que con motivo de la Pandemia de Coronavirus (COVID-19), la Administración de la Compañía está llevando a cabo una evaluación especial de las áreas de los estados financieros que posiblemente podrían sufrir algún impacto en su información financiera durante los meses que restan de 2020. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

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 2019 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 n) y 16, 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 2019 y 2018, 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.

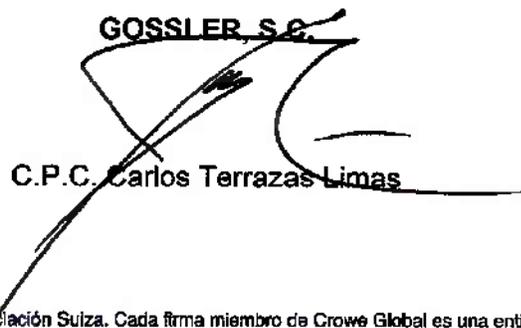
- Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros, y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre material en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de 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.
Febrero 19, 2020

GOSSLER S.C.

C.P.C. Carlos Terrazas Limas

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2019	2018	PASIVO	2019	2018
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 841,700	1,136,810	Certificados bursátiles	\$ 291,667	166,667
Cuentas por cobrar:			Préstamos bancarios - porción a corto plazo	61,249	58,611
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	249,655	302,658	Documentos por pagar - porción a corto plazo	879,644	581,415
Otras cuentas por cobrar	19,739	18,314	Proveedores y otras cuentas por pagar	2,497,415	2,118,017
Impuestos por recuperar	33,877	43,784	Impuestos por pagar	99,133	110,745
	<u>303,231</u>	<u>364,756</u>	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>3,829,108</u>	<u>3,035,455</u>
Inventarios	10,913,506	9,500,574	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	29,180	17,999	Certificados bursátiles	333,333	625,000
Total Activo Circulante	<u>12,087,667</u>	<u>11,020,139</u>	Préstamos bancarios	178,744	382,872
			Documentos por pagar	254,367	254,199
			Beneficios a los empleados	33,872	30,478
			Impuesto sobre la renta diferido	375,586	191,405
INVERSIONES EN ASOCIADAS	385,604	202,083	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	134,615	125,171	Total Pasivo	<u>5,005,010</u>	<u>4,519,409</u>
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	28,463	38,725	CAPITAL CONTABLE		
			Capital Social	2,096,458	2,093,589
			Prima por colocación de acciones	66,543	61,286
			Reserva legal	340,500	289,921
			Resultado de ejercicios anteriores	4,285,935	3,600,329
			Resultado del ejercicio	842,903	811,584
			Total Capital Contable	<u>7,632,339</u>	<u>6,866,709</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 12,637,349</u>	<u>11,386,118</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 12,637,349</u>	<u>11,386,118</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados


ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos mexicanos)

	2019	2018
VENTAS NETAS	\$ 9,008,522	8,463,879
COSTO DE VENTAS	<u>6,576,927</u>	<u>6,307,736</u>
Utilidad bruta	<u>2,431,595</u>	<u>2,156,143</u>
GASTOS OPERACIÓN	1,163,532	1,056,915
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	<u>(18,731)</u>	<u>(19,205)</u>
	<u>1,144,801</u>	<u>1,037,710</u>
GASTOS FINANCIEROS	185,278	210,928
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>(102,271)</u>	<u>(133,798)</u>
	<u>83,007</u>	<u>77,130</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>1,203,787</u>	<u>1,041,303</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(177,833)	(120,607)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	<u>(183,051)</u>	<u>(109,112)</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(360,884)</u>	<u>(229,719)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	<u>\$ 842,903</u>	<u>811,584</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

	2019	2018
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>842,903</u>	<u>811,584</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>(4,241)</u>	<u>(1,816)</u>
RESULTADOS INTEGRALES	\$ <u><u>838,662</u></u>	<u><u>809,768</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(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 2017	\$ 6,122,319	2,092,229	59,210	265,514	3,017,225	688,141
Aplicación del resultado del ejercicio de 2017						
Dividendos pagados	(68,814)				(68,814)	
Aportación de capital	1,360	1,360				
Pago de prima por suscripción de acciones	2,076		2,076			
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
Aplicación del resultado del ejercicio de 2018						
Aportación de capital social	2,869	2,869				
Pago de prima por suscripción de acciones	5,257		5,257			
Dividendos pagados	(81,158)				(81,158)	
Utilidad integral del ejercicio 2019	838,662				(4,241)	842,903
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 7,632,339	2,096,458	66,543	340,500	4,285,935	842,903

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos mexicanos)

	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 1,203,787	1,041,303
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	31,003	33,392
Provisiones y estimaciones	12,020	32,595
Intereses a favor	(58,384)	(64,446)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	118,366	125,075
Suma	<u>1,306,792</u>	<u>1,167,919</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	44,367	(47,132)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(2,699)	(37,562)
Inventarios	(1,412,932)	(826,562)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	677,795	(439,830)
Impuestos y contribuciones por pagar	(192,556)	(19,697)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>420,767</u>	<u>(202,864)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(184,521)	(59,786)
Adquisición de activo fijo	(30,185)	(47,156)
Aportación de capital	2,869	1,360
Prima por suscripción de acciones	5,257	2,077
Intereses cobrados	58,384	64,446
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>(148,196)</u>	<u>(39,059)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	(201,490)	218,955
Intereses pagados	(118,366)	(125,075)
Dividendos pagados	(81,158)	(68,814)
Valores Bursátiles	(166,667)	(208,333)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>(567,681)</u>	<u>(183,267)</u>
(DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(295,110)	(425,190)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>1,136,810</u>	<u>1,562,000</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 841,700</u>	<u>1,136,810</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(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. Operaciones por reestructura accionaria en subsidiarias

a) Fusión de subsidiarias

Con fecha **31 de Octubre de 2019**, dos de sus filiales, **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.** y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** celebraron Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la fusión de **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.** y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** Mediante esta fusión **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad fusionante y la otra compañía se extingue legalmente.

La fusión surtió efectos legales a partir del **31 de Octubre de 2019**, fecha en que el acuerdo de fusión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías fusionadas, con cifras al **31 de Octubre de 2019**.

	Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.
	CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	
	PREVIO FUSION	PREVIO FUSION	RESULTANTE FUSION
A C T I V O			
<i>Activo a corto plazo:</i>			
Caja	-	58	58
Bancos	28	95,350	95,378
Inversiones en valores	-	321,456	321,456
Cuentas por cobrar	57	1,537,198	1,515,499
IVA pendiente de acreditar	-	3,120	3,120
Inventarios	675,865	8,677,205	9,353,070
Pagos anticipados	15	103,074	103,089
Otros activos	-	7,339	7,389
Total activo a corto plazo	675,965	10,744,800	11,399,059
<i>Activo a largo plazo:</i>			
Propiedades y equipo- Neto	-	19,459	19,459
Inversiones en acciones	-	701,672	4,165
ISR diferido	43,908	-	43,908
Total activo a largo plazo	43,908	721,131	67,532
Suma Activo:	\$ 719,873	11,465,931	11,466,591

	Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.
	CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	
	PREVIO FUSION	PREVIO FUSION	RESULTANTE FUSION
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
<i>Pasivo a corto plazo:</i>			
Préstamos bancarios	-	35,092	35,092
Proveedores	-	2,232,640	2,232,640
Cuentas por pagar	22,366	1,545,412	1,546,022
Impuestos por pagar	-	18,906	18,906
IVA trasladado no cobrado	-	40,734	40,734
Total pasivo a corto plazo	\$ 22,366	3,872,784	3,873,394
<i>Pasivo a largo plazo:</i>			
Préstamos bancarios	-	200,369	200,369
Cuentas por pagar	-	282,932	282,932
Impuesto diferido	-	329,681	329,681
Exceso valor costo subsidiarias	-	473,454	473,454
Total pasivo a largo plazo	-	1,286,436	1,286,436
Total pasivo	22,366	5,159,220	5,159,830
<i>Capital Contable:</i>			
Capital social	178,031	554,960	555,010
Prima por aportación de capital	476,778	145,686	145,686
Reserva legal	594	57,896	57,896
Resultados de ejercicios anteriores	42,192	4,732,555	4,732,555
Resultado del ejercicio	(88)	815,614	815,614
Total capital contable	697,507	6,306,711	6,306,761
Suma pasivo más capital contable:	\$ 719,873	11,465,931	11,466,591

Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías fusionadas, se incorporaron a la fusionante al valor en libros a la fecha de la fusión, por lo que la fusionante asume todas las obligaciones y pasivos de las fusionadas, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, todos los activos, acciones y derechos de las fusionadas pasaron a formar parte del patrimonio de la fusionante.

Al consumarse la fusión, el capital social de la fusionante asciende a \$ 555,010 millones de pesos y se integra por 50,000 acciones representativas del capital social fijo y 554, 960,157 acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido integralmente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de \$ 1 peso.

Al 31 de Octubre de 2019, fecha efectiva de la fusión, la estructura accionaria de la sociedad fusionante se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO SERIE A	CAPITAL VARIABLE SERIE B	CAPITAL SOCIAL
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	47	547'342	\$547'389
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	3	7'618	\$7'621
TOTAL	50	554'960	\$555'010

b) Escisión de subsidiarias

Con fecha 23 de Diciembre de 2019, la compañía subsidiaria celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la escisión de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. Mediante la escisión nace Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V y Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. subsiste como sociedad escidente.

La escisión surtió efectos legales a partir del 23 de Diciembre de 2019, fecha en que el acuerdo de escisión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías escindidas, con cifras al 23 de Diciembre de 2019.

Los activos, pasivos y patrimonio de la compañía escindida, se desincorporaron de la escidente al valor en libros a la fecha de la escisión, por lo que la escindida asume todas las obligaciones y pasivos de las escidente, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, solo los activos, acciones y derechos mencionados en el balance de escisión pasaron a formar parte del patrimonio de la escindida.

Al consumarse la escisión, el capital social de la escidente asciende a \$ 554'960,157 de pesos y se integra por 50,000 acciones representativas del capital social fijo y 554,910,157 acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de \$ 1 peso.

Al consumarse la escisión, el capital social de la escindida asciende a \$ 50,000 pesos y se integra por 50,000 acciones representativas del capital social fijo. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de \$ 1 peso.

Al 23 de Diciembre de 2019, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escidente se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO	CAPITAL VARIABLE	CAPITAL SOCIAL	%
	SERIE A	SERIE B		
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	47	547'293	\$ 547'340	98.63%
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	3	7'617	\$ 7'620	1.37%
TOTAL	50	554'910	\$ 554'960	100%

Al 23 de Diciembre de 2019, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escindida se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	ACCIONES CAPITAL FIJO	CAPITAL SOCIAL	%
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	49	\$49	98.63%
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	1	1	1.37%
TOTAL	50	\$50	100%

Esta Fusión y Escisión se realizó para mejorar la estructura corporativa del grupo y no tienen efectos en la información financiera consolidada del grupo.

Nota 3. 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 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, 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 2019**

NIIF 16, Arrendamientos

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.

Si los pagos son hechos de acuerdo con un plan, la Compañía deberá reconocer un pasivo financiero.

Durante el 2019 la compañía evaluó el impacto que tuvo esta norma en sus estados financieros y no se determinaron impactos significativos por la adopción de la misma.

Interpretaciones

CINIIF 23, Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

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 deben 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

NIC 12, Impuestos a las ganancias

Se aclara que las entidades tienen que valorar si es probable que la autoridad tributaria (con conocimiento pleno de toda la información relevante) aceptara un tratamiento tributario incierto usado en las declaraciones tributarias. Si es así, la contabilidad tributaria debe ser consistente con ese tratamiento. Si no, el efecto de la incertidumbre debe ser reflejado en la contabilidad tributaria aplicada (aplicando cualquier enfoque entre 'cantidad más probable' o 'valor esperado' que se espere prediga de mejor manera la solución de la incertidumbre).

NIC 19, Beneficio a los empleados

Cuando ocurre una enmienda o recorte del plan el costo del servicio corriente y el interés neto por lo restante del período anual son calculados usando supuestos actualizados.

NIC 23, Costos por préstamos para capitalización

Se aclara que cuando el activo que califique esté listo para el uso que se tiene la intención darle o para la venta, la Compañía trata cualquier préstamo pendiente para obtener ese activo que califique como parte de los préstamos generales.

NIIF 3, Combinación de negocios – Intereses previamente establecidos en una operación conjunta (mejoramientos anuales – ciclo 2015-2017)

Cuando una entidad obtiene el control de una operación conjunta que es un negocio, cualquier interés previamente tenido es remedido.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Características de pago por anticipado con compensación negativa.

Extiende la medición a costo amortizado a algunos activos financieros pagables por anticipado con la así denominada compensación negativa.

NIIF 11 Operación conjunta – Interés previamente establecido en una operación conjunta (mejoramientos anuales – ciclo 2015-2017)

Cuando una entidad obtiene control conjunto de una operación conjunta que es un negocio, y cualquier interés previamente tenido en esa operación que no es remedido.

NIC 28, Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

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 estas entidades donde se invierte.

NIIF 10, Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas

Se aclara el tratamiento de la venta o contribución de activos de un inversionista a su asociada o negocio conjunto. La fecha efectiva de aplicación aún no ha sido establecida, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

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%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, Inc. (Subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2018 se constituyó la empresa Servicios Proseem, S.A. de C.V.
En el ejercicio 2019 se constituyó la empresa Desarrollos Tulkarem, 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 16 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- o) **COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes”.
- p) **CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, “Instrumentos Financieros”: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- q) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** – La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
- r) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** – Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

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

Nota 4. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Inversiones temporales:	\$ 564,306	925,922
Saldos en cuentas disponibles a la vista	277,394	210,888
	<u>\$ 841,700</u>	<u>1'136,810</u>

Nota 5. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 18.8727 y \$ 19.6566 para 2019 y 2018 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2019	Dic. 2018
Activo a corto y largo plazo	US\$ 16,506	18,853
Pasivo a corto y largo plazo	(40)	(9)
Posición neta activa (pasiva)	<u>16,466</u>	<u>18,844</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 310,751</u>	<u>370,419</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2019, y el tipo de cambio es de \$ 18.5952

Nota 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2019	Dic. 2018
INFONAVIT	\$ 132,430	149,798
CONAVI		
Financiamiento directo a clientes	79,460	75,455
Instituciones de crédito	45,899	84,308
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	44,111	36,707
	<u>301,900</u>	<u>346,268</u>
Estimación para cuentas incobrables	(52,235)	(43,610)
	<u>\$ 249,665</u>	<u>302,658</u>

Nota 7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Impuesto sobre la renta	\$ 31,395	38,483
Impuesto al valor agregado	2,424	5,236
Subsidio para el empleo	58	60
Otros impuestos por recuperar	-	5
	<u>\$ 33,877</u>	<u>43,784</u>

Nota 8. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Reserva territorial	\$ 5'277,065	4'042,392
Terrenos	1'192,522	1'468,930
Obras en proceso	4'273,144	3'843,681
Anticipos a proveedores	170,775	145,571
	<u>\$ 10'913,506</u>	<u>9'500,574</u>

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

Nota 9. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Terrenos	\$ 9,839	9,839
Edificios	48,154	41,021
Equipo de transporte	11,744	10,502
Muebles y enseres	96,631	91,978
Equipo de comunicación	16,845	16,133
Equipo de cómputo	39,857	45,857
Equipo telefónico	7,086	7,933
Otros activos	55,611	50,722
	<u>275,928</u>	<u>264,146</u>
Menos depreciación acumulada	(151,152)	(148,814)
	<u>124,776</u>	<u>115,332</u>
	<u>\$ 134,615</u>	<u>125,171</u>

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

Nota 10. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Depósitos en garantía	\$ 5,435	5,207
Cargos diferidos – neto	19,382	29,872
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 28,463</u>	<u>38,725</u>

Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	Dic. 2019	Dic. 2018
Banco Regional de Monterrey	\$ 200,000	233,611
Santander	14,583	39,583
Sociedad Hipotecaria Federal	25,410	168,289
Total	<u>239,993</u>	<u>441,483</u>
Menos porción a largo plazo	<u>178,744</u>	<u>382,872</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 61,249</u>	<u>58,611</u>

Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integran como sigue:

	2019	2018
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1,134,012	835,614
Menos porción a largo plazo	<u>254,368</u>	<u>254,199</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 879,644</u>	<u>581,415</u>

Nota 13. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

	2 0 1 9		
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (11,294)</u>	<u>(22,578)</u>	<u>(33,872)</u>
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2 0 1 9	Dic. 2 0 1 8
Prima de antigüedad	\$ 11,294	9,828
Indemnizaciones para retiro	22,578	20,650
Total pasivo	<u>\$ 33,872</u>	<u>30,478</u>

Nota 14. 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 15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

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 TIE 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 16. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	Dic. 2019	Dic. 2018
Inventarios	\$ 1'567,613	1'252,420
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(48,919)	(42,640)
Pagos anticipados	43,977	38,418
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	42,790	32,237
Provisiones de pasivo	(156,189)	(130,173)
Depósitos de clientes	(171,225)	(18,476)
Pérdidas fiscales por amortizar	(26,094)	(490,003)
Partidas temporales (netas)	<u>\$ 1,251,953</u>	<u>641,783</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 375,586</u>	<u>192,535</u>
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio (Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2019 y 2018	<u>\$ 183,051</u>	<u>109,112</u>

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

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'636,412 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 2019 Y 2018, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 28,690 y 13,600 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 \$ 5,257, a razón de \$ 183.23 (Ciento ochenta y tres pesos 23/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2019.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	Dic. 2018	Dic. 2018
Número de acciones	20'636,412	20'607,722
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	\$ <u>2'063,641</u>	<u>2'060,772</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2019 se acordó incrementar la reserva legal en \$ 40,579, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$ 81,158 el cual fue pagado en el mes de mayo del 2019.
- 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 2019 y 2018 se registró la cantidad de \$ (4,241) y \$ (1,816), respectivamente por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 18. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2019 y 2018 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2019, 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 \$ 26,094.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 19. CAMBIOS FISCALES PARA 2020

Previo al cierre y durante el año 2019, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

Ley de ingresos de la federación

Reducción de sanciones:

Se reduce del 50% al 40% de las multas antes de que se notifique la resolución que determine el monto de las obligaciones omitidas.

Donación de bienes básicos

Se elimina el estímulo fiscal a los contribuyentes que entreguen en donación bienes básicos para la subsistencia humana en materia de alimentación y salud a instituciones autorizadas para recibir donativos deducibles

Incorporación a otras disposiciones

Se eliminan diversos estímulos y definiciones para incorporarlos en las disposiciones fiscales de cada caso en particular, como sigue:

- a) El estímulo fiscal de disminuir la PTU pagada en el ejercicio en pagos provisionales de ISR para incorporarse a la mecánica de determinación que establece al artículo 14 de la Ley.
- b) Se incorpora a la ley de ISR el estímulo fiscal de contribuyentes que emplean personas con discapacidad.
- c) Al adicionarse a las disposiciones fiscales de IVA e ISR de personas morales obligadas a retener dichos impuestos la opción de no proporcionar la constancia de retención.

Intereses bancarios y bursátiles

La tasa de retención de ISR sobre intereses bancarios y bursátiles se incrementa del 1.04% al 1.45%.

Declaración trimestral de operaciones relevantes

Se incorpora al Código Fiscal de la Federación la obligación de declarar las operaciones consideradas relevantes.

Compensación universal

En congruencia a la incorporación en la Ley del IVA y Código Fiscal de la Federación, se elimina la compensación universal.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Se establecen modificaciones con el propósito de implementar y adoptar ciertas medidas señaladas en el proyecto contra la Erosión de la Base Imponible y Traslado de Beneficios (Base Erosion and Profit Shifting, BEPS por sus siglas en inglés).

Establecimiento permanente, actualización del concepto

Se realizan modificaciones para ampliar los supuestos bajo los cuales se constituye un establecimiento permanente en México.

Se establece que cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona distinta de un agente independiente, se considerará que existe establecimiento permanente si dicha persona desempeña y concluye habitualmente contratos.

Se amplía la posibilidad de que las autoridades estimen que un agente independiente no actuó en un marco ordinario a casos no previstos de manera expresa en la ley, y establece presunción de que una persona física o moral no es un agente independiente.

Se precisa que las actividades que históricamente han sido excepciones a la constitución de un establecimiento permanente, ahora tendrán carácter preparatorio para las actividades del residente en el extranjero.

Requisitos de las deducciones

Se adiciona al artículo 27 el cumplimiento en materia de retenciones en demás de otras disposiciones fiscales, se elimina el requisito de la subcontratación laboral y se agrega de forma específica la retención de impuesto al valor agregado.

De los gastos no deducibles

Los pagos realizados a partes relacionadas o a través de un acuerdo estructurado, cuando los ingresos de su contraparte estén sujetos a regímenes fiscales preferentes. Esta fracción también será aplicable cuando el pago no se considere un ingreso sujeto a un régimen fiscal preferente.

Los pagos que efectúe el contribuyente que también sean deducibles para un miembro del mismo grupo, o para el mismo contribuyente en un país o jurisdicción en donde también sea considerado residente fiscal.

Se elimina la fracción de otros pagos al extranjero y se adiciona la no deducción de los intereses netos del ejercicio que excedan del monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada por el 30%. Esta fracción solo será aplicable a los contribuyentes cuyos intereses devengados durante el ejercicio que deriven de sus deudas excedan de \$ 20,000,000.00.

Ajuste anual por inflación

Para efectos de ajuste anual por inflación no se considerarán deudas las originadas por partidas no deducibles, los pagos de impuestos y cuotas a cargo de terceros, los incrementos a reservas complementarias de activos o pasivos, las reservas de pagos al personal y las que provengan de intereses sobre las que excedan de la utilidad fiscal ajustada por el 30%.

Ingresos sujetos a regímenes fiscales preferentes de entidades extranjeras controladas

Se modifican las reglas aplicables a los ingresos que obtiene una entidad residente en el extranjero, que sea controlada por un residente en México, y este sujeto a un régimen fiscal preferente. Se considera que los ingresos están sujetos a regímenes fiscales preferentes cuando no están gravados en el extranjero.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Retención 6% de IVA.

Se eliminan las obligaciones derivadas de la subcontratación laboral y se incorpora la retención del 6% por el personal que desempeñe sus funciones en las instalaciones del contratante o de una parte relacionada de éste, o incluso fuera de éstas, estén o no bajo la dirección, supervisión, coordinación o dependencia del contratante, independientemente de la denominación que se le dé a la obligación contractual.

Operaciones de comercio electrónico.

Se modifica el artículo 1° y artículo 5 fracción IV de la ley para incorporar en la ley el capítulo III Bis (artículos 18-B a 18-M) para considerar como prestados en territorio nacional las operaciones en comercio electrónicos de bienes y servicios prestados en México por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente.

Código Fiscal de la Federación

Razón de negocio

Se incorpora el artículo 5-A para otorgar facultades a la autoridad cuestionar la realización de los actos del contribuyente para determinar a su juicio si existe o no razón de negocio, que en su caso, generen un beneficio fiscal de forma directa o indirecta, como eliminación, reducción o diferimiento de una contribución a través de deducciones, exenciones, no sujeciones, no reconocimiento de ganancias o pérdidas acumulables, ajuste a ausencia de estos en la base, acreditamientos, cambios de régimen, etc.

Mayor restricción a la obtención de firma electrónica.

Se concede a la autoridad de antes de emitir los archivos electrónicos verificar la autenticidad del domicilio y situación fiscal del contribuyente, así mismo, se concede la atribución de negar la emisión de dichos archivos.

Ampliación de causales para restringir y renovar sellos digitales

Se incrementan los supuestos legales para que proceda, primero la restricción del uso de los sellos y posteriormente, su cancelación, tales como; no estar en tiempo (un mes) de presentar su declaración anual, dejar de presentar pagos provisionales o definitivos, se trate de efos o edos, etc.

Buzón tributario

Se eleva a grado de infracción el no proporcionar los datos necesarios para habilitar el buzón tributario o señalarlos de forma indebida, con multa de \$ 3 080 a \$ 9 250. Cuando el contribuyente no habilite el buzón tributario, se entenderá que se opone a las notificaciones.

Responsabilidad solidaria

Se establecen más supuestos para la procedencia de la responsabilidad solidaria de síndicos y liquidadores, administrador único, administrador general, director general, gerente general, las relacionadas con los datos del RFC, los efos o edos y por la trasmisión indebida de pérdidas fiscales.

Nota 20. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que serán de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1º de enero de 2019 son:

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.

Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio

Con esta modificación el IASB introduce aclaraciones a la definición de negocio de la NIIF 3 con el objeto de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o si por el contrario, se trata de una adquisición de un conjunto de activos.

De acuerdo con las modificaciones introducidas, para que un conjunto integrado de actividades y activos pueda ser considerado un negocio debe incluir, como mínimo, unos inputs y un proceso sustantivo que, conjuntamente, contribuyan de forma significativa en la capacidad de la entidad de proporcionar unos outputs.

El IASB aclara que la existencia de outputs, presentes en la mayoría de los negocios, no son en si mismos suficientes para determinar que un conjunto integrado de actividades y activos sea un negocio.

La entidad debe demostrar que ha adquirido, ambos, unos inputs y un proceso sustantivo.

La calificación de un proceso como sustantivo dependerá de la existencia de outputs a la fecha de adquisición. En ausencia de outputs, un proceso es considerado sustantivo si: (a) es fundamental para que la entidad pueda desarrollar o convertir en outputs los inputs adquiridos, y (b) entre los inputs adquiridos se incluyen los trabajadores con las habilidades o experiencia necesaria para desempeñar ese proceso.

Para los conjuntos de actividades y activos para los que existen outputs a la fecha de adquisición, un proceso es sustantivo si: (a) es fundamental para seguir produciendo, y además entre los inputs adquiridos se incluyen trabajadores con habilidades o experiencia necesaria para desempeñar el proceso, o (b) contribuye a la capacidad de seguir produciendo y es considerado único, escaso o no puede ser reemplazado sin coste, esfuerzo o retraso significativo en la capacidad de producción.

En relación con los outputs, el IASB acota su definición a los bienes y servicios proporcionados a los clientes, eliminando las referencias a las reducciones de costes u otros beneficios económicos como rentabilidad en forma de dividendos.

La modificación introduce un test opcional de "concentración" para evaluar simplificadaamente si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. En este sentido, no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

La modificación es efectiva para combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que se produzcan en periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"

Esta modificación clarifica la definición de "material" para facilitar su comprensión, ya que algunas entidades han tenido dificultades para evaluar si determinada información era material y si, por tanto, la misma debía ser desglosada en los estados financieros.

La definición de material en la NIC 1 ha sido sustituida:

Definición antigua - Las omisiones de información o inexactitudes son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios de la información sobre la base de los estados financieros.

Definición nueva - La información es material si razonablemente podría esperarse que su omisión, inexactitud u ocultación podría influir en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomarán sobre la base de los estados financieros.

El cambio más significativo entre ambas definiciones es el uso de "razonablemente podría esperarse que influyese" en lugar del anterior "pueden influir", además de la introducción del concepto de "ocultación".

La definición de "material" en la NIC 8 se sustituye por una referencia a la NIC 1. Además, para asegurar la consistencia, el IASB ha modificado el resto de normas afectadas.

Esta modificación será efectiva para los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida, y con aplicación prospectiva obligatoria.

Nota 21. HECHOS POSTERIORES

Pandemia de Coronavirus (COVID-19)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el entorno económico está siendo afectado por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19), cuyo contagio va en aumento, situación que hace prevenir escenarios futuros que pueden incrementar los riesgos operativos y financieros de la Compañía, y consecuentemente, en la operación y en los resultados financieros de la misma. En previsión de lo anterior, la Administración está en proceso de diseñar esquemas de protección de su liquidez, solvencia y estabilidad, que en conjunto con los modelos de protección que al respecto emitan las autoridades gubernamentales, regulatorias y financieras, se estima que se podrá mantener una actitud defensiva para mitigar la posible reducción de las ventas y de las ganancias, así evitar deterioro de los activos de la Compañía. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de evaluar y determinar los efectos de esta condición en su información financiera.

Nota 22. 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 19 de Febrero de 2020, 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 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

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.

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.

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.

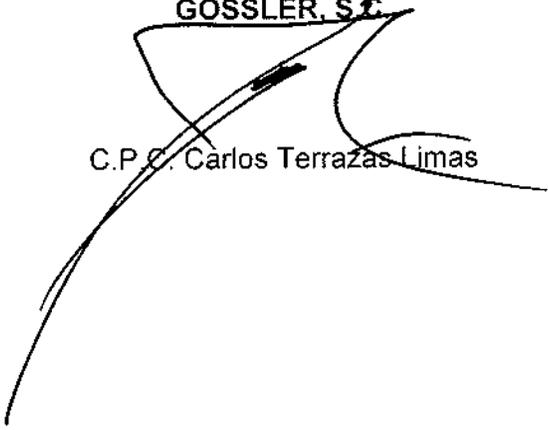
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

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.
Febrero 27, 2019

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Carlos Terrazas Limas

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	PASIVO	2018	2017
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 1,136,810	1,562,000	Certificados bursátiles	\$ 166,667	208,333
Cuentas por cobrar:			Préstamos bancarios - porción a corto plazo	58,611	131,648
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	302,658	266,217	Documentos por pagar - porción a corto plazo	581,415	558,440
Otras cuentas por cobrar	18,314	12,436	Proveedores y otras cuentas por pagar	2,118,017	2,288,109
Impuestos por recuperar	43,784	58,050	Impuestos por pagar	110,745	53,493
	<u>364,756</u>	<u>336,703</u>	Total Pasivo a Corto Plazo	<u>3,035,455</u>	<u>3,240,023</u>
Inventarios	9,500,574	8,674,012	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	17,999	15,707	Certificados bursátiles	625,000	791,667
	<u>11,020,139</u>	<u>10,588,422</u>	Préstamos bancarios	382,872	90,880
Total Activo Circulante			Documentos por pagar	254,199	522,333
			Beneficios a los empleados	30,478	31,337
			Impuesto sobre la renta diferido	191,405	82,293
INVERSIONES EN ASOCIADAS	202,083	142,297	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	125,171	113,831	Total Pasivo	<u>4,519,409</u>	<u>4,758,533</u>
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	38,725	36,301	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	<u>6,866,709</u>	<u>6,122,318</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 11,386,118</u>	<u>10,880,851</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 11,386,118</u>	<u>10,880,851</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados



ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
 Director General

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 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	\$ <u>811,584</u>	<u>688,141</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>(1,816)</u>	<u>(4,038)</u>
RESULTADOS INTEGRALES	\$ <u><u>809,768</u></u>	<u><u>684,103</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 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)	-
Aportación 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	<u>1,167,919</u>	<u>861,625</u>
(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	<u>(202,864)</u>	<u>325,312</u>
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	<u>(39,059)</u>	<u>(41,398)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	218,955	(127,163)
Intereses pagados	(125,075)	(78,045)
Dividendos pagados	(68,814)	(60,000)
Valores Bursátiles	(208,333)	500,000
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>(183,267)</u>	<u>234,792</u>
(DECREMENTO) INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(425,190)	518,706
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>1,562,000</u>	<u>1,043,294</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 1,136,810</u>	<u>1,562,000</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 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 (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

b) **EFFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% 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
	<u>\$ 1'136,810</u>	<u>1'562,000</u>

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	<u>(9)</u>	<u>(3)</u>
Posición neta activa (pasiva)	18,844	12,849
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 370,419</u>	<u>253,585</u>

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
	<u>346,268</u>	<u>304,071</u>
Estimación para cuentas incobrables	(43,610)	(37,854)
	<u>\$ 302,658</u>	<u>266,217</u>

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
	<u>\$ 43,784</u>	<u>58,050</u>

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
	<u>\$ 9'500,574</u>	<u>8'674,012</u>

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

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 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
	<u>264,146</u>	<u>239,337</u>
Menos depreciación acumulada	(148,814)	(132,898)
	<u>115,332</u>	<u>106,439</u>
	<u>\$ 125,171</u>	<u>113,831</u>

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

Nota 9. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - 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
	<u>\$ 38,725</u>	<u>36,301</u>

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	<u>441,483</u>	<u>222,528</u>
Menos porción a largo plazo	<u>382,872</u>	<u>90,880</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 58,611</u>	<u>131,648</u>

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	<u>254,199</u>	<u>522,333</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 581,415</u>	<u>558,440</u>

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

	Prima de antigüedad	2018 Indemniza ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (9,828)	(20,650)	(30,478)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (9,828)</u>	<u>(20,650)</u>	<u>(30,478)</u>
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Dic. 2 0 1 8	Dic. 2 0 1 7
Prima de antigüedad	\$ 9,828	6,738
Indemnizaciones para retiro	20,650	24,599
Total pasivo	<u>\$ 30,478</u>	<u>31,337</u>

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)	<u>\$ 638,016</u>	<u>274,309</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 191,405</u>	<u>82,293</u>
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio (Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2018 y 2017	<u>\$ 109,112</u>	<u>45,723</u>

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	<u>\$ 2'060,772</u>	<u>2'059,412</u>

- 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 que 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:

Critero	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 1º 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 lineamientos 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 transmiten 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 a 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**

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.

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 ejercicios 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	PASIVO	2017	2016
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ <u>1,562,000</u>	<u>1,043,294</u>	Certificados bursátiles	\$ 208,333	
Cuentas por cobrar:			Préstamos bancarios - porción a corto plazo	131,648	130,339
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	266,217	195,512	Documentos por pagar - porción a corto plazo	558,440	385,034
Otras cuentas por cobrar	12,436	13,842	Proveedores y otras cuentas por pagar	2,288,109	1,571,007
Impuestos por recuperar	58,050	38,064	Impuestos por pagar	53,493	37,807
	<u>336,703</u>	<u>245,418</u>	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>3,240,023</u>	<u>2,124,187</u>
Inventarios	8,674,012	7,072,826	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	<u>15,707</u>	<u>20,598</u>	Certificados bursátiles	791,667	500,000
Total Activo Circulante	<u>10,588,422</u>	<u>8,382,136</u>	Préstamos bancarios	90,880	219,352
			Documentos por pagar	522,333	139,044
INVERSIONES EN ASOCIADAS	142,297	20,500	Beneficios a los empleados	31,337	27,337
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	113,831	105,395	Impuesto sobre la renta diferido	82,293	36,570
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	36,301	31,522	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
			Total Pasivo	<u>4,758,533</u>	<u>3,046,490</u>
			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	<u>6,122,318</u>	<u>5,493,063</u>
TOTAL ACTIVO	\$ <u>10,880,851</u>	<u>8,539,553</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ <u>10,880,851</u>	<u>8,539,553</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados


ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA
Director General

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

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

Las notas adjuntas son parte de estos estados

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

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

Las notas adjuntas son parte de estos estados

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 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)	
Aportación 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)

	2 0 1 7	2 0 1 6
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	<u>861,625</u>	<u>905,135</u>
(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	<u>325,312</u>	<u>34,993</u>
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	<u>(41,398)</u>	<u>(23,805)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	(127,163)	32,156
Intereses pagados	(78,045)	(58,001)
Dividendos pagados	(60,000)	(60,000)
Valores Bursátiles	500,000	
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>234,792</u>	<u>(85,845)</u>
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	518,706	(74,657)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>1,043,294</u>	<u>1,117,951</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 1,562,000</u>	<u>1,043,294</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 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 (IASB, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF

- b) **EFFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS** – De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% 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 Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC.(subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

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

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

- 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	<u>314,737</u>	<u>133,123</u>
	1'562,000	1'041,426
Disponible mediante Certificados (1)		1,868
	<u>\$ 1'562,000</u>	<u>1'043,294</u>

(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	<u>(3)</u>	<u>(19)</u>
Posición neta activa (pasiva)	12,849	7,025
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 253,585</u>	<u>145,156</u>

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

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	<u>37,921</u>	<u>40,466</u>
	304,071	222,476
Estimación para cuentas incobrables	<u>(37,854)</u>	<u>(26,964)</u>
	<u>\$ 266,217</u>	<u>195,512</u>

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
	<u>\$ 58,050</u>	<u>36,064</u>

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
	<u>\$ 8'674,012</u>	<u>7'072,826</u>

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

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
	<u>239,337</u>	<u>215,137</u>
Menos depreciación acumulada	(132,898)	(117,364)
	<u>106,439</u>	<u>97,773</u>
	<u>\$ 113,831</u>	<u>105,395</u>

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

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
	<u>\$ 36,301</u>	<u>31,522</u>

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	<u>222,528</u>	<u>349,691</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>90,880</u>	<u>219,352</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 131,648</u>	<u>130,339</u>

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

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

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

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

La integración del pasivo laboral es como sigue:

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

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.

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

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)	<u>\$ 100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2'059,412</u>	<u>2'057,142</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas se acordó incrementar la reserva legal en \$34,051, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$60,000 el cual fue pagado en los meses de mayo y agosto del 2017.
- c) acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no

puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

- d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el periodo, en 2017 y 2016 se registró la cantidad de \$(4,038) y \$4,410, respectivamente por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

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 sido más atractivos los porcentos 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 remediación, en caso de que existan modificaciones a los pagos mínimos de arrendamiento.

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

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

Esta interpretación busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está 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 1º 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.

ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 2 de abril de 2020

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

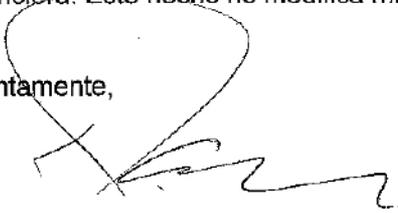
En mi carácter de Comisario y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**, rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, en relación con la marcha de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

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 2019, 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.

Como se menciona en las notas a los estados financieros a que arriba se hace mención, la aparición, con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, de la Pandemia Coronavirus (COVID 19) ha impactado de manera importante la actividad económica mundial y la del país. Por ello la administración se encuentra en proceso de valorar y determinar los efectos de esta circunstancia, así como de diseñar los esquemas de protección de su liquidez, solvencia y estabilidad financiera. Este hecho no modifica mi opinión antes expresada.

Atentamente,



ROMULO JAURRIETA CABALLERO
Contador Público Certificado

INFORME DEL COMISARIO

Chihuahua Chih., a 3 de abril de 2019

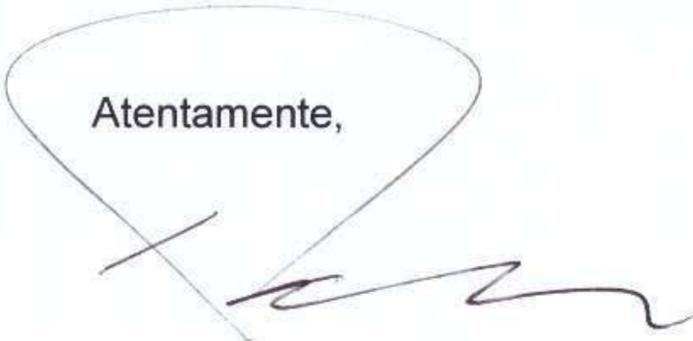
A la Asamblea General de Accionistas de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.**

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,

