

**PROSPECTO DEFINITIVO.** *Los valores mencionados en este prospecto definitivo han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos a menos que esté permitido por las leyes de los países respectivos.*



**OFERTA PÚBLICA (EN EMISIÓN UNICA) DE 6'000,000 (SEIS MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES  
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO, EMITIDOS POR:**

**URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.**

**MONTO DE LA OFERTA:**

**\$600'000,000.00**

**(SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

**CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN:**

<b>Emisora:</b>	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
<b>Clave de Pizarra:</b>	URBI 11
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles.
<b>Monto de la Oferta:</b>	\$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Denominación:</b>	Pesos, Moneda Nacional.
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Número de Certificados Bursátiles:</b>	6'000,000 (seis millones).
<b>Recursos Netos que Obtendrá la Emisora con la Colocación:</b>	Aproximadamente \$588'986,596.57 (quinientos ochenta y ocho millones novecientos ochenta y seis mil quinientos noventa y seis Pesos 57/100 M.N.).
<b>Plazo de la Emisión:</b>	1,092 (un mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	8 de diciembre de 2011.
<b>Fecha de Emisión:</b>	13 de diciembre de 2011.
<b>Fecha de Oferta:</b>	13 de diciembre de 2011.
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	13 de diciembre de 2011.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	13 de diciembre de 2011.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	9 de diciembre de 2014.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora (las "Avalistas"); sin embargo, no cuentan con garantía específica.
<b>Intereses Ordinarios:</b>	A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada período de intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), que registrará precisamente durante tal período de intereses, y que será calculada conforme a lo siguiente: Adicionando 4.00 (cuatro punto cero cero) puntos porcentuales (la "Sobretasa") a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), dada a conocer por Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por 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, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. 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 que dé a conocer Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado ("Tasa Sustituta"). Una vez hecha la adición de la Sobretasa a la TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o a la Tasa Sustituta), la tasa resultante deberá capitalizarse o, en su caso, hacerse equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del período de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente). Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del período de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente), así como el monto de intereses pagadero en cada período de intereses de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará las fórmulas establecidas en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto. Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada período de intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos del período de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente). Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. La Tasa de Interés Bruto Anual determinada para cada período de intereses no sufrirá cambio alguno durante el mismo.
<b>Periodicidad de Pago de Intereses:</b>	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán al final de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días naturales, precisamente en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto. Los períodos de intereses serán de 28 (veintiocho) días naturales. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 10 de enero de 2012. En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente; y, en consecuencia, el siguiente período de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el período de intereses de que se trate.
<b>Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Intereses:</b>	Durante el primer período de intereses de la Emisión, los Certificados Bursátiles causarán intereses a una Tasa de Interés Bruto Anual de 8.81% (ocho punto ochenta y uno por ciento) sobre el valor nominal de los mismos.
<b>Intereses Moratorios:</b>	En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, por parte de la Emisora, se devengarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles, a la tasa anual que resulte de sumar 2 (dos) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.
<b>Amortización de Principal:</b>	La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en 1 (una) sola exhibición en la fecha de vencimiento o, si ésta fuere inhábil, en el siguiente día hábil.
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	El principal y los intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, y en la fecha de pago de intereses correspondiente, mediante transferencia electrónica, en las oficinas de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal. Los intereses moratorios que, en su caso, adeude la Emisora se pagarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 14, Colonia Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal.
<b>Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer:</b>	Mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, la Emisora deberá observar las obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto.
<b>Causas de Vencimiento Anticipado:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente si ocurre alguna de las causas de vencimiento anticipado contenidas en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto. No habrá prima ni pena alguna en caso de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.
<b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles:</b>	Conforme a lo establecido en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto, la Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos originalmente en la Emisión. Los Certificados Bursátiles adicionales tendrán las mismas características que los originales (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso, del primer período de intereses), y se considerarán como parte de la misma Emisión. La Emisora no requerirá de autorización de los tenedores de los Certificados Bursátiles para realizar la Emisión de Certificados Bursátiles adicionales.

**Calificaciones:**

La Emisión ha recibido las siguientes calificaciones:

Calificación otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.: "A3.mx" con perspectiva estable. Capacidad crediticia por arriba del promedio con relación a otros emisores mexicanos.

Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.: "A-(mex)" Corresponde a empresas con una sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar en mayor medida dicha capacidad en comparación con empresas calificadas en categorías superiores.

Dichas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y las mismas pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de las agencias calificadoras.

**Régimen Fiscal:**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, los efectos fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas especiales aplicables a su situación particular, en su caso.

**Depositario:**

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

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Representante Común:**

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

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el número 2663-4.15-2011-011 en el Registro Nacional de Valores, y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Este Prospecto está a disposición con el Intermediario Colocador y también podrá consultarse en las siguientes direcciones de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.urbi.com](http://www.urbi.com).

México, D.F., a 13 de diciembre del 2011

Aut. para su publicación CNBV No. 153/31618/2011 del 5 de diciembre de 2011

## INDICE Y TABLA DE REFERENCIAS AL REPORTE ANUAL Y AL REPORTE TRIMESTRAL

INDICE DEL PROSPECTO	Página	INDICE DEL REPORTE ANUAL Y DEL REPORTE TRIMESTRAL
<b>1) INFORMACION GENERAL</b>	1	
a) Glosario de Términos y Definiciones	1	No aplica
b) Resumen Ejecutivo <i>Información Incorporada por referencia al reporte anual por el ejercicio 2010 presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 30 de junio de 2011 (el "Reporte Anual 2010"); y al reporte trimestral correspondiente al trimestre concluido el 30 de septiembre de 2011, presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 24 de octubre de 2011 (el "Tercer Reporte Trimestral 2011")</i>	4	Reporte Anual 2010: Sección 1) b) Resumen Ejecutivo; Página 4
c) Factores de Riesgo <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	4	Reporte Anual 2010: Sección 1) c) Factores de Riesgo; Página 17
d) Otros Valores	6	Reporte Anual 2010: Sección 1) d) Otros Valores; Página 30
e) Documentos de Carácter Público	7	No aplica
<b>2) LA OFERTA</b>	8	
a) Características de la Oferta	8	No aplica
b) Forma de Cálculo de los Intereses	21	No aplica
c) Destino de los Fondos	23	No aplica
d) Plan de Distribución	24	No aplica
e) Gastos Relacionados con la Oferta	26	No aplica
f) Estructura de Capital después de la Oferta	27	No aplica
g) Asambleas de Tenedores	28	No aplica
h) Funciones del Representante Común	30	No aplica
i) Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	32	No aplica
<b>3) LA EMISORA</b>	33	
a) Historia y Desarrollo de la Emisora <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) a) Historia y Desarrollo de la Emisora; Página 34
b) Descripción del Negocio <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) Descripción del Negocio; Página 37
i) Actividad Principal <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) i) Actividad Principal; Página 37
ii) Canales de Distribución <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) ii) Canales de Distribución; Página 52
iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos; Página 58
iv) Principales Clientes <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) iv) Principales Clientes; Página 58
v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria; Página 59

vi) Recursos Humanos <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	33	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) vi) Recursos Humanos; Página 60
vii) Desempeño Ambiental <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	34	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) vii) Desempeño Ambiental; Página 61
viii) Información de Mercado <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	34	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) viii) Información de Mercado; Página 62
ix) Estructura Corporativa <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	34	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) ix) Estructura Corporativa; Página 73
x) Descripción de los Principales Activos <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	34	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) x) Descripción de los Principales Activos; Página 74
xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	34	Reporte Anual 2010: Sección 2) b) xi. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales; Página 74
<b>4) INFORMACION FINANCIERA</b>	35	
a) Información Financiera Seleccionada <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010 y al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	35	Reporte Anual 2010: Sección 3) a) Información Financiera Seleccionada; Página 77  Tercer Reporte Trimestral 2011
b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	36	Reporte Anual 2010: Sección 3) b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación; Página 80
c) Informe de Créditos Relevantes	37	No aplica
d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010 y al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	38	Reporte Anual 2010: Sección 3) d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora; Página 82  Tercer Reporte Trimestral 2011
i) Resultados de la Operación <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010 y al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	38	Reporte Anual 2010: Sección 3) d) i) Resultados de la Operación; Página 88  Tercer Reporte Trimestral 2011
ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010 y al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	38	Reporte Anual 2010: Sección 3) d) ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital; Página 93  Tercer Reporte Trimestral 2011
iii) Control Interno	39	Reporte Anual 2010: Sección 3) d) iii) Control Interno; Página 100
e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	39	Reporte Anual 2010: Sección 3) e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas; Página 101
<b>5) ADMINISTRACION</b>	40	
a) Auditores Externos <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	40	Reporte Anual 2010: Sección 4) a) Auditores Externos; Página 102
b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Interés <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	41	Reporte Anual 2010: Sección 4) b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés; Página 103

c)	Administradores y Accionistas <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	49	Reporte Anual 2010: Sección 4) c) Administradores y Accionistas; Página 104
d)	Estatutos Sociales y Otros Convenios <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	49	Reporte Anual 2010: Sección 4) d) Estatutos Sociales y Otros Convenios; Página 113
<b>6)</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES</b>	49	
<b>7)</b>	<b>ANEXOS</b>	49	
a)	Opinión a que se refiere el Artículo 28, Fracción IV, Inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, por los Ejercicios 2010, 2009 y 2008. <i>Información incorporada por referencia al reporte anual por el ejercicio 2009 presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 29 de junio de 2010 (el "Reporte Anual 2009") y al Reporte Anual 2010</i>	49	Reporte Anual 2009: Anexos Reporte Anual 2010: Anexos
b)	Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2009</i>	49	Reporte Anual 2009: Anexos
c)	Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 <i>Información incorporada por referencia al Reporte Anual 2010</i>	49	Reporte Anual 2010: Anexos
d)	Estados Financieros Consolidados no Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 30 de septiembre de 2011 y 2010 <i>Información incorporada por referencia al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	49	Tercer Reporte Trimestral 2011: Estados Financieros; Notas Complementarias a la Información Financiera
e)	Informes sobre instrumentos financieros derivados de 2008, 2009 y 2010 <i>Información incorporada por referencia a los reportes financieros trimestrales del cuarto trimestre de 2008 al tercer trimestre de 2011, presentados a la CNBV y a la BMV.</i>	49	Reportes financieros trimestrales del cuarto trimestre de 2008 al tercer trimestre de 2011: Informes sobre Instrumentos Financieros Derivados (Anexos)
f)	Informe sobre el proceso de adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera <i>Información incorporada por referencia al Tercer Reporte Trimestral 2011</i>	50	Tercer Reporte Trimestral 2011: Informe sobre el Proceso de Adaptación de las Normas Internacionales de Información Financiera (Anexo)
g)	Opinión Legal	51	No aplica
h)	Título que Ampara la Emisión	52	No aplica
i)	Calificaciones de la Emisión	53	No aplica

**Los anexos del presente Prospecto forman parte integral del mismo.**

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y por Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.”**

# 1) INFORMACION GENERAL

## a) Glosario de Términos y Definiciones

Para los efectos del presente Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye, en forma singular o plural:

“Agencias Calificadoras”	Moody’s de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V.
“Avalistas”	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Certificados Bursátiles”	Los certificados bursátiles materia de la Emisión a que se refiere el presente Prospecto.
“Circular Única de Emisoras”	Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, considerando las modificaciones a las mismas.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Emisión”	La emisión de Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto.
“Emisora” o “Urbi”	Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
“Empresa”	La Emisora y sus subsidiarias.
“Estados Financieros”	Conjuntamente, los Estados Financieros Anuales y los Estados Financieros Trimestrales.
“Estados Financieros Anuales”	Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora y subsidiarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009, junto con sus notas, los cuales se incorporan por referencia en este Prospecto.

“Estados Financieros Trimestrales”	Los estados financieros consolidados no auditados de la Emisora y subsidiarias al 30 de septiembre de 2011 y 2010, junto con sus notas, los cuales se incorporan por referencia en este Prospecto.
“Indeval”	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INPC”	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Intermediario Colocador”	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A, de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.
“NIIF”	Las Normas Internacionales de Información Financiera ( <i>International Financial Reporting Standards – IFRS</i> ), que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ).
“NIF”	Las Normas Mexicanas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera.
“Pesos” o “\$”	La moneda de curso legal en México.
“Prospecto”	El presente prospecto de colocación, junto con sus anexos.
“Reporte Anual 2010”	El reporte anual por el ejercicio 2010 presentado por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 30 de junio de 2011, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1 de la Circular Unica de Emisoras.
“Representante Común”	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Registro Nacional de Valores.
“Tenedores”	Los tenedores de los Certificados Bursátiles materia de la Emisión a que se refiere el presente Prospecto.
“Tercer Reporte Trimestral 2011”	La información correspondiente al trimestre concluido el 30 de septiembre de 2011, presentada por la Emisora a la CNBV y a la BMV el 24 de octubre de 2011, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33, fracción II de la Circular Unica de Emisoras.
“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”	La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 (veintiocho) días que publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

“UDIs”

Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos está indizado al incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor.

## **b) Resumen Ejecutivo**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 1) b) Resumen Ejecutivo; Página 4).*

### **Eventos Recientes**

Durante el segundo semestre de 2011, la Empresa y Aureos Latin American Fund (ALAF) refrendaron su alianza para fortalecer su esquema único de inversión para dar acceso a una vivienda de interés social a trabajadores de segmentos no tradicionales. Como parte de la alianza, acordaron promover volúmenes equivalentes a entre 12% y 15% de los ingresos de la línea de negocios de vivienda de la Empresa.

Durante el segundo y tercer trimestre de 2011, la Empresa integró cuatro proyectos de vivienda en marcha en Baja California Sur, Nuevo León e Hidalgo, ampliando su presencia a 39 ciudades, en 22 estados.

El 3 de octubre de 2011 la Compañía celebró un contrato de crédito con Deutsche Bank AG, London Branch, por un importe de US\$50,000,000, a una tasa de interés de LIBOR más 3.70%, con vencimiento el 6 de septiembre de 2013.

El 1º de noviembre de 2011, la Empresa anunció en arranque de un nuevo proyecto de vivienda vertical en el Distrito Federal, dirigida a la población de menores ingresos.

## **c) Factores de Riesgo**

*Los inversionistas potenciales deberán leer y considerar cuidadosamente, a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en este Prospecto, incluyendo, sin limitación, los factores de riesgo que se describen a continuación, antes de invertir en los Certificados Bursátiles. Estos riesgos no son los únicos que afectan a la Empresa. Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la Empresa o que ésta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Empresa, así como la capacidad para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de cotización de los Certificados Bursátiles pudiera declinar debido a estos riesgos, y el tenedor de los mismos pudiera perder todo o parte de su inversión.*

### **Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 1) c) Factores de Riesgo; Página 17).*

Además si incluyen los siguientes factores de riesgo:

#### **Riesgos de Mercado Relacionados con Fluctuaciones en las Tasas de Interés y Tipos de Cambio.**

Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias enfrentan riesgos de mercado relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés y tipos de cambio. La Compañía utiliza instrumentos financieros de cobertura con el objeto de contrarrestar estos riesgos. La Empresa no

puede asegurar que los instrumentos financieros derivados puedan protegerla totalmente de efectos materiales de dichas fluctuaciones.

Además, la mayoría de los instrumentos financieros de cobertura están sujetos a llamadas de margen en caso de que el valor de mercado de estos instrumentos supere un máximo preestablecido y acordado por las contrapartes. En diversos escenarios, el efectivo que se requeriría para cubrir los requerimientos de llamadas de margen pudiera llegar a ser considerable y pudiera reducir los fondos disponibles para las operaciones u otras necesidades de capital de la Empresa.

### **Aplicación de Nuevas Disposiciones Contables y Cambios en la Revelación de Información Financiera**

La aplicación obligatoria o voluntaria de nuevas disposiciones contables, o los cambios en la forma de revelar la información financiera, podrían afectar el desempeño financiero y los resultados de operación de la Empresa según los mismos se reportan actualmente.

En enero de 2009, la CNBV adoptó diversas medidas que obligan a todas las emisoras públicas a que preparen sus estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (las "NIIF") a partir de los ejercicios sociales que inicien en o después del 1º de enero de 2012. Las NIIF pudieran requerir cambios sustanciales en la presentación de los estados financieros de la Empresa, por lo cual, la Empresa no puede asegurar que su desempeño financiero y resultados de operación no se verán sustancialmente afectados cuando los mismos se presenten con base a las NIIF.

Por otra parte, y aun cuando la Emisora se encuentra al corriente en su plan de implementación de las NIIF, a la fecha la Emisora no ha concluido totalmente el proceso y no puede asegurar que lo completará en el plazo previsto. En caso de que la Emisora incumpliere con la obligación de Implementar las NIIF en la fecha de adopción obligatoria, podría estar sujeta a sanciones administrativas conforme a la regulación aplicable.

### **Riesgos Relacionados con la Situación Económica, Política y Social de México**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 1) c) Factores de Riesgo; Página 17).*

### **Riesgos Relativos a los Certificados Bursátiles**

#### **Mercado Limitado de los Certificados Bursátiles**

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los mismos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones de mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas de México, el régimen fiscal aplicable y la situación financiera de la Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los tenedores podrán no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado, recuperando así la totalidad o una parte del precio pagado inicialmente por ellos.

#### **Riesgo de Reinversión**

Derivado de la posible amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, existe riesgo de reinversión para los Tenedores, quienes podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características de los Certificados Bursátiles.

## **Prelación en Caso de Concurso Mercantil**

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas, ciertos créditos, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores (considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración del concurso mercantil); los créditos contraídos en relación con el procedimiento de concurso mercantil o para la administración del patrimonio de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas, una vez que esta hubiera sido declarada en concurso mercantil; y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los créditos comunes de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de concurso mercantil, los créditos con garantía real (hipoteca o prenda) o con privilegio especial o derecho de retención, tendrán preferencia sobre los créditos comunes (incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles), hasta por el producto de los bienes retenidos o afectos a las garantías o privilegios especiales respectivos.

Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas, a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Emisora y/o de cualquiera de las Avalistas, se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la UDI en la fecha de declaración de concurso mercantil), y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Emisora denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

## **Modificación al Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles**

El régimen fiscal de los Certificados Bursátiles podría modificarse a lo largo de la vigencia de los mismos, y con ello afectarse los pagos que la Emisora realice a los Tenedores al amparo de los Certificados Bursátiles.

## **Otros Factores.**

### **Información sobre Estimaciones**

El presente Prospecto contiene información sobre ciertas estimaciones y/o proyecciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo, refleja las perspectivas de la Empresa en relación con los acontecimientos y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. La Empresa advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse de forma indebida en información sobre estimaciones. Las expresiones “cree”, “espera”, “considera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones en el presente Prospecto.

## **d) Otros Valores**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 1) d) Otros Valores; Página 30).*

## **e) Documentos de Carácter Público**

La Emisora presentó, como parte de la solicitud entregada a la CNBV y a la BMV, para la autorización del Programa, la información y documentación requerida por la Circular Única de Emisoras, incluyendo documentación corporativa de la Emisora y las Avalistas, opinión legal independiente y documentación relativa al Programa, la cual podrá ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F., o en las siguientes páginas de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente Prospecto, solicitándolo por escrito a la atención de:

Antonio Jorge  
Gerente de Relación con Inversionistas  
Río Danubio 109  
Col. Cuauhtémoc  
06500 México, D.F.  
Teléfono: (55) 11020390, ext. 1072  
Correo electrónico: [antonio.jorge@urbi.com](mailto:antonio.jorge@urbi.com)

La página de Internet de la Emisora es: [www.urbi.com](http://www.urbi.com).

## 2) LA OFERTA

### a) Características de la Oferta

**Emisora**

Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

**Clave de Pizarra**

La clave de pizarra de la presente oferta será "URBI 11".

**Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles.

**Denominación**

Pesos, Moneda Nacional.

**Monto de la Oferta**

\$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N) cada uno.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N) cada uno.

**Número de Certificados Bursátiles**

6'000,000 (seis millones).

**Recursos Netos que Obtendrá la Emisora con la Colocación**

Aproximadamente \$588'986,596.57 (quinientos ochenta y ocho millones novecientos ochenta y seis mil quinientos noventa y seis Pesos 57/100 M.N.).

**Plazo de la Emisión**

1,092 (un mil noventa y dos) días, equivalentes a aproximadamente 3 (tres) años.

**Fecha de Cierre de Libro**

8 de diciembre de 2011.

**Fecha de Emisión**

13 de diciembre de 2011.

**Fecha de Oferta**

13 de diciembre de 2011.

**Fecha de Registro en la BMV**

13 de diciembre de 2011.

**Fecha de Liquidación**

13 de diciembre de 2011.

**Fecha de Vencimiento**

9 de diciembre de 2014.

**Garantía**

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora; sin embargo, no cuentan con garantía específica.

**Intereses Ordinarios**

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada periodo de intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), y que registrá precisamente durante tal periodo de intereses.

Véase "*Forma de Cálculo de Intereses – Cálculo de Intereses Ordinarios*" más adelante.

**Periodicidad en el Pago de Intereses**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán al final de cada periodo de intereses de 28 (veintiocho) días naturales, precisamente en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 10 de enero de 2012.

<b>No.</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>	<b>No.</b>	<b>Fecha de Pago de Intereses</b>
1	10-ene-12	21	23-jul-13
2	07-feb-12	22	20-ago-13
3	06-mar-12	23	17-sep-13
4	03-abr-12	24	15-oct-13
5	01-may-12	25	12-nov-13
6	29-may-12	26	10-dic-13
7	26-jun-12	27	07-ene-14
8	24-jul-12	28	04-feb-14
9	21-ago-12	29	04-mar-14
10	18-sep-12	30	01-abr-14
11	16-oct-12	31	29-abr-14

12	13-nov-12	32	27-may-14
13	11-dic-12	33	24-jun-14
14	08-ene-13	34	22-jul-14
15	05-feb-13	35	19-ago-14
16	05-mar-13	36	16-sep-14
17	02-abr-13	37	14-oct-14
18	30-abr-13	38	11-nov-14
19	28-may-13	39	09-dic-14
20	25-jun-13		

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente; y, en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses de que se trate.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, por parte de la Emisora, se devengarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles, a la tasa anual que resulte de sumar 2 (dos) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.

### **Amortización de Principal**

La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en 1 (una) sola exhibición en la fecha de vencimiento o, si ésta fuere inhábil, en el siguiente día hábil.

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

El principal y los intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, y en la fecha de pago de intereses correspondiente, de acuerdo a los calendarios de pagos de intereses y la fecha de amortización que se incluyen en este Prospecto, mediante transferencia electrónica, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal. Los intereses moratorios que, en su caso, adeude la Emisora se pagarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 14, Colonia Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el título que ampara la Emisión no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

### **Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer**

#### **Obligaciones de Dar**

La Emisora y, en su caso, las Avalistas estarán obligadas a efectuar el pago del principal y los intereses de los Certificados Bursátiles.

#### **Obligaciones de Hacer**

La presente Emisión y el título que ampara la misma, consideran que mientras los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados y considerando la información financiera

consolidada de la Emisora, ésta y, en lo que resulte aplicable, sus subsidiarias (incluyendo las Avalistas) convienen en y se obligan a observar las siguientes obligaciones:

a) Estados Financieros

La Emisora deberá presentar durante la vigencia de esta Emisión al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Agencias, lo siguiente:

1. A más tardar dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social de la Emisora, un ejemplar de los estados financieros auditados y consolidados de la Emisora y sus subsidiarias correspondientes a dicho ejercicio social, que incluyan balance, estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo todas las notas de los mismos, así como información comparativa con las cifras del ejercicio social inmediato anterior, debidamente dictaminados por contador público independiente.
2. A más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes al cierre del cuarto trimestre, un ejemplar de los estados financieros consolidados y no auditados de la Emisora y sus subsidiarias correspondientes a cada uno de dichos trimestres, que incluyan balance, estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo información comparativa con las cifras del periodo correspondiente del ejercicio social inmediato anterior, certificados por el Director General o por el Director de Finanzas o por el Contralor o su equivalente.

Los estados financieros a los que se refieren los numerales 1. y 2. anteriores deberán estar completos y correctos en todos sus aspectos sustanciales y deberán de prepararse con detalle suficiente y razonable y en cumplimiento con las NIF hasta el 31 de diciembre de 2011, y en cumplimiento con las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

b) Otra Información

La Emisora deberá presentar, durante la vigencia de esta Emisión, al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Agencias Calificadoras:

1. Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refieren los numerales 1. y 2. del inciso a) anterior, una certificación del Director General o del Director de Finanzas o del Contralor o su equivalente, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, durante el periodo cubierto por dichos estados financieros, la Emisora ha cumplido y observado todas sus obligaciones y convenios y además ha cumplido con todas las condiciones y obligaciones contenidas en este título, y que dicho funcionario no ha tenido conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.
2. Tan pronto como sea posible, cualquier información financiera adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores solicite, ocasionalmente, en forma razonable.

c) Cumplimiento de Obligaciones

Cumplir en su fecha de vencimiento todas y cada una de las obligaciones de pago a su cargo, a cargo de sus subsidiarias o a cargo de cualquier persona si dichas obligaciones estuvieran garantizadas por la Emisora, bajo cualquier disposición legal o contractual aplicable, salvo por aquellas obligaciones de pago (distintas a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles que ampara el presente título) que sean impugnadas legalmente de buena fe, o aquellas obligaciones de pago de cantidades menores a la cantidad que resulte mayor entre \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y el 2% (dos por ciento) de los ingresos totales de la Empresa en el ejercicio social inmediato anterior, y sólo en la medida que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora, si así se requiere de conformidad con las normas de información financiera vigentes a esa fecha en México.

d) Giro de Negocio; Existencia

Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro que a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión, y preservar, renovar y mantener su existencia legal, y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el curso ordinario de sus negocios; y a cumplir con todas sus obligaciones contractuales y legales.

e) Cumplimiento de la Ley; Autorizaciones

Cumplir con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, en materia fiscal, laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Sistema de Ahorro para el Retiro y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), y a obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal, todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el título que ampara la Emisión, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo.

f) Notificaciones

Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito y de manera inmediata al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, a Indeval y a cada una de las Agencias Calificadoras, en caso de que exista una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una "notificación de vencimiento anticipado"). Dicha notificación deberá ir acompañada de un reporte de la Emisora, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

g) Obligaciones Pari Passu

Asegurar que sus obligaciones bajo la presente Emisión y el título que la ampara constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora y de sus subsidiarias, según sea el caso.

h) Destino de los Recursos:

Destinar el monto de la Emisión para cubrir con lo estipulado en la sección de "Destino de los Recursos" del título que ampara la Emisión y de este Prospecto.

**Obligaciones de No Hacer**

La presente Emisión y el título que ampara la misma, consideran que mientras los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, ésta y, en lo que resulte aplicable, sus subsidiarias (incluyendo las Avalistas) conviene en y se obliga a no:

a) Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada

Permitir que, al final de cualquier trimestre, la Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00.

El término "Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada para dicho periodo, a (ii) Cargos Fijos Consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA Consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las normas de información financiera vigentes en México, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización, más (iv) intereses capitalizados en el costo de ventas.

"Cargos Fijos Consolidados" significa, para cualquier periodo, la suma, sin duplicar, de (i) Gastos Financieros Brutos Consolidados, más (ii) todos los dividendos en efectivo o en especie pagados a cualesquiera acciones preferentes o acciones amortizables forzosamente o a opción exclusiva de su Tenedor, a más tardar en la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles.

"Gastos Financieros Brutos Consolidados" significa la suma de (i) el "Resultado Integral de Financiamiento" reconocido en el estado de resultados consolidado de la Emisora y sus subsidiarias, más (ii) los intereses capitalizados en el costo de ventas, determinado de conformidad con las normas de información financiera vigentes en México.

b) Limitación a Cambios Fundamentales

Celebrar cualquier fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución, o entregar, ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de todo o una parte importante de sus propiedades, negocios o activos, o realizar cualquier cambio sustancial en su manera de hacer negocios, excepto que los Tenedores lo aprueben en asamblea general de Tenedores.

c) Limitación a la Venta de Activos

Ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:

- (i) la venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el curso ordinario de sus negocios;

- (ii) la venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando el valor en libros total de dicha propiedad o activos (salvo por inventario y cuentas por cobrar) así vendidos o dispuestos no exceda del 30% (treinta por ciento) del valor en libros de la totalidad de los activos consolidados de la Emisora durante el periodo de 12 (doce) meses posteriores a la fecha de la presente Emisión;
- (iii) la venta de inventario en el curso ordinario de sus negocios; y
- (iv) la venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del curso ordinario de sus negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas.

d) Dividendos

La Emisora podrá pagar dividendos en efectivo durante la vigencia de la Emisión, siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en este título. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho de recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho.

e) Disminución del Capital Social

La Emisora no podrá disminuir su capital social, sino en proporción al reembolso que haga sobre la Emisión.

f) Gravámenes y Enajenación

La Emisora se compromete a no enajenar inventarios de terrenos, derechos fiduciarios de terrenos, ni casas y locales para venta, salvo que (i) dichos gravámenes y/o enajenaciones se conduzcan en el curso ordinario de sus negocios o, (ii) se trate de Gravámenes Permitidos (según dicho término se define más adelante).

“Gravámenes Permitidos” significa, con respecto a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias, los siguientes:

- (i) Gravámenes derivados de cualquier obligación de carácter fiscal o laboral o creados por ministerio de ley, siempre que las cantidades que garanticen no sean pagaderas al momento de su creación o que hayan sido impugnadas de buena fe, y respecto de los cuales se hayan creado reservas o cualquier otra provisión necesaria conforme a las normas y/o principios de contabilidad aplicables en México, de ser el caso;
- (ii) Gravámenes creados como consecuencia de servidumbres legales o voluntarias sobre los bienes de la Emisora o de sus subsidiarias;
- (iii) Gravámenes relacionados o que deriven de cualquier procedimiento de naturaleza judicial o administrativa que sean necesarios en términos de ley u orden judicial o administrativa;
- (iv) Gravámenes creados con anterioridad a la fecha de la Emisión;
- (v) Gravámenes que renuevan, extiendan o sustituyan a los Gravámenes Permitidos mencionados en el subinciso (iv) anterior, siempre y cuando el

valor de los bienes que constituyan dichas garantías no exceda del 30% (treinta por ciento) de los Activos Tangibles Consolidados de la Empresa;

- (vi) Gravámenes constituidos dentro del curso ordinario de los negocios de la Emisora, para efectos de lo cual, se entenderá por “curso ordinario de los negocios” la realización de todas aquellas actividades previstas en el objeto social de la Emisora;
- (vii) Gravámenes sobre bienes que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias adquieran, construyan en el futuro o respecto de los cuales efectúen mejoras, así como gravámenes constituidos con el fin de garantizar el pago del precio de adquisición o la deuda incurrida para adquirir o mejorar dichos bienes (en el caso de adquisición de sociedades, la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, podrán constituir gravámenes sobre las acciones, partes sociales o instrumentos similares que representen el capital social de las sociedades adquiridas o de aquellas que, directa o indirectamente, efectúen la adquisición), en el entendido que dichos gravámenes se limitaran a los bienes adquiridos, construidos o sobre los que se hubiera hecho alguna mejora;
- (viii) Gravámenes sobre valores que garanticen o se considere que garantizan las operaciones de reporto;
- (ix) Gravámenes respecto de operaciones financieras derivadas, cuyo valor teórico y obligación de pago, en cualquier momento, no exceda de EUA\$7,500,000.00 (siete millones quinientos mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), individualmente o en conjunto, y siempre y cuando el valor de los bienes que garanticen dichas operaciones no exceda del 30% (treinta por ciento) del activo circulante que se muestre en el balance general consolidado de la Emisora y sus subsidiarias del trimestre más reciente que se tenga disponible; y
- (x) Gravámenes para garantizar deuda de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, siempre y cuando el valor de los bienes que constituyan dichas garantías no exceda del 30% (treinta por ciento) de los Activos Tangibles Consolidados de la Empresa; en el entendido que esta excepción no será aplicable para financiamientos bursátiles.

“Activos Tangibles Consolidados” significa la totalidad de los activos de la Emisora (incluyendo la revaluación de los mismos como resultado de avalúos comerciales, ajustes en precios o por cualquier otra razón) que se muestren en el balance general consolidado de la Emisora y sus subsidiarias trimestral más reciente que se tenga disponible, netos de todas las reservas y deducciones aplicables, pero excluyendo crédito comercial (o *goodwill*), nombres comerciales, marcas, concesiones, patentes, descuentos de deuda insoluble y otros intangibles similares.

l) Operaciones con Partes Relacionadas

Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta, o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

"Parte Relacionada" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por o esté bajo el control común de dicha persona.

### **Causas de Vencimiento Anticipado.**

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

- a) Si la Emisora dejare de pagar puntualmente a los Tenedores conforme al calendario de pagos contenido en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto, cualquier cantidad vencida de intereses , y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo en el último pago de intereses, el cual deberá realizarse en la fecha de vencimiento del presente título.
- b) Si la Emisora faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones de hacer y no hacer contenidas en este título, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que éste ocurra.
- c) Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de pagar, sin causa justificada, cualquier adeudo fiscal, o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; o si la Emisora abandona la administración de su empresa; o si la empresa de la Emisora fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten sustancialmente en forma adversa e importante su buen funcionamiento, con excepción de aquellos conflictos que se estén impugnando de buena fe por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, mediante los procedimientos respectivos y previa constitución de las reservas correspondientes, en caso de que la constitución de tales reservas fuese necesaria, y si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora tuviere conocimiento del mismo o se le haya notificado por escrito dicho incumplimiento, lo que ocurriere primero.
- d) Si la Emisora admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se instituye un procedimiento por o en contra de la Emisora con el fin de declararla en concurso.
- e) Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias o (iii) de cualquier otra persona, en éste último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora, o si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes; siempre y cuando dichos adeudos excedan, individualmente o en su conjunto, de la cantidad que resulte mayor entre \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y el 2% (dos por ciento) de los ingresos totales de la Empresa en el ejercicio social inmediato anterior.
- f) Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, siempre que dicho incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios.

- g) Si la Emisora se fusiona con cualquier otra sociedad o se lleva a cabo una escisión que no estuviere permitida conforme a las obligaciones de no hacer contenidas en el título que ampara la Emisión y en este Prospecto, siempre y cuando no haya recibido la autorización de la asamblea general de Tenedores.
- h) Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejan de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.
- i) Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad, incorrección u omisión.
- j) Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y al título que la ampara.
- k) En cualquier otro de los casos previstos por la ley.

En caso de falta de pago de principal de los Certificados Bursátiles a su vencimiento, se devengarán intereses moratorios conforme a lo que se indica en el apartado "Intereses Moratorios" de este Prospecto. El Representante Común deberá publicar al día siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento un aviso a los Tenedores respecto de tal circunstancia.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos d) o j) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso a) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en cualquiera de los incisos b), c), e), f), g), h), i) y k) anteriores (y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo acuerde la asamblea general de Tenedores, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses

devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través del Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, cualquier Causa de Vencimiento Anticipado, cuando tenga conocimiento de y/o cuando se haya decretado la misma.

No habrá prima ni pena alguna en caso de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

#### **Aumento en el Número de Certificados Bursátiles.**

La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y causas de vencimiento anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme al título que ampara la Emisión.
- b) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de certificados bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los

Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.

- c) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al título que documente los Certificados Bursátiles, en el entendido de que, para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al periodo de intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses, en el entendido de que los Certificados Bursátiles Originales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales que se hayan emitido.
- d) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- e) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la presente Emisión.
- f) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

### **Calificaciones**

Para la presente Emisión, Urbi ha recibido de Moody's de México, S.A. de C.V. la calificación de ""A3.mx" con perspectiva estable, lo cual significa: capacidad crediticia por arriba del promedio con relación a otros emisores mexicanos.

Para la presente Emisión, Urbi ha recibido de Fitch México, S.A. de C.V. la calificación de "A-(mex)", lo cual significa: Corresponde a empresas con una sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar en mayor medida dicha capacidad en comparación con empresas calificadas en categorías superiores.

Dichas calificaciones no constituyen una recomendación de inversión, y las mismas pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de las agencias calificadoras.

*Véase "Anexos – Calificaciones de la Emisión."*

### **Régimen Fiscal**

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles estarán sujetos (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 58, 160 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores, los efectos fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas especiales aplicables a su situación particular, en su caso.

**Depositorio**

El título que ampara los Certificados Bursátiles se mantendrá en depósito en Indeval.

**Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Intermediario Colocador**

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

**Representante Común**

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

*Véase “La Oferta – Funciones del Representante Común” más adelante.*

**Autorización de la CNBV**

La CNBV, mediante oficio No. 153/31618/2011 de fecha 5 de diciembre de 2011, autorizó la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, y la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión se encuentran inscritos en el RNV con el número 2663-4.15-2011-011, y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles materia de la misma, ni la solvencia de la Emisora, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## b) Forma de Cálculo de los Intereses

### Cálculo de Intereses Ordinarios

A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) que el Representante Común calculará con 2 (dos) días hábiles de anticipación al inicio de cada periodo de intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”), que registrará precisamente durante tal periodo de intereses, y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando 4.00 (cuatro punto cero cero) puntos porcentuales (la “Sobretasa”) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días (“TIIE” o “Tasa de Interés de Referencia”), dada a conocer por Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por 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, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. 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, aquélla que dé a conocer Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado (“Tasa Sustituta”). Una vez hecha la adición de la Sobretasa a la TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o a la Tasa Sustituta), la tasa resultante deberá capitalizarse o, en su caso, hacerse equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).
- TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o la Tasa Sustituta) más la Sobretasa.
- PL = Plazo en días de la TIIE o Tasa de Referencia (o de la Tasa Sustituta).
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada periodo de intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente). Los

cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas La Tasa de Interés Bruto Anual determinada para cada periodo de intereses no sufrirá cambio alguno durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses pagadero en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VNA \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del periodo de intereses de que se trate.
- VNA = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses que corresponda, el importe de los intereses a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de esa fecha.

#### **Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses**

Durante el primer periodo de intereses de la Emisión, los Certificados Bursátiles causarán intereses a una Tasa de Interés Bruto Anual de 8.81% (ocho punto ochenta y uno por ciento) sobre el valor nominal de los mismos.

### c) Destino de los Fondos

La Emisora estima que el importe neto de los recursos de se obtengan de la Emisión será de aproximadamente \$588'986,596.57 (quinientos ochenta y ocho millones novecientos ochenta y seis mil quinientos noventa y seis Pesos 57/100 M.N.).

Los recursos netos que se obtengan de la Emisión serán utilizados por la Emisora para el refinanciamiento de deuda actual.

A continuación se incluye las características de los créditos que la Empresa pretende liquidar con los recursos de la Emisión:

<b>Tipo de Crédito</b>	<b>Saldo Insoluto <sup>(2)</sup></b>	<b>Monto a Liquidar <sup>(3)</sup></b>	<b>Tasa</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>
Crédito denominado en dólares <sup>(1)</sup>	2,013,255	Hasta 588,987	LIBOR + 3.00%	16 de diciembre de 2011
Crédito denominado en dólares <sup>(1)</sup>	2,013,255	Hasta 588,987	LIBOR + 3.25%	13 de abril de 2012

(1) Los recursos de este crédito fueron utilizados para el refinanciamiento de deuda y capital de trabajo.

(2) Miles de Pesos equivalentes a EUA\$150 millones, al tipo de cambio de \$13.4217 por Dólar al 30 de septiembre de 2011.

(3) Miles de Pesos.

## d) Plan de Distribución

El Intermediario Colocador es Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer. Los Certificados Bursátiles serán colocados por el Intermediario Colocador bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con el contrato de colocación respectivo. Los Certificados Bursátiles se colocarán sin la utilización de mecanismo de subasta alguno.

El plan de distribución del Intermediario Colocador tiene como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializada de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles también podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora espera, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador no firmará contratos de subcolocación con otras casas de bolsa.

Con 3 (tres) días de anticipación a la fecha de registro y fecha de liquidación de los Certificados Bursátiles, la Emisora, por conducto del Intermediario Colocador, enviará al público en general, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET), para su publicación en la sección "*Empresas Emisoras*" en el apartado "*Eventos Relevantes*" de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), el aviso de oferta en el que conste las características de la emisión y oferta de los Certificados Bursátiles.

Para la formación de demanda, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para recepción de demanda, es decir, vía telefónica, en los teléfonos 5621-9148, 5621-9977, 5621-9994, 5621-9132, 5621-9729, 5621-9106 y 5621-9666, a través de los cuales los inversionistas que así lo deseen podrán ingresar sus órdenes irrevocables de compra a partir de las 9:00 a.m. en la fecha de construcción de libro y el libro se cerrará una vez que la Emisora y los Intermediarios Colocadores lo determinen, pero en cualquier caso, antes de las 11:59 p.m. de dicha fecha.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de primero en tiempo primero en derecho. Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación a tasa única.

La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción de la Emisora, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a la modalidad de asignación discrecional antes descrita. Asimismo, tanto la Emisora como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

Con 1 (un) día de anticipación a la Fecha de Registro de los Certificados Bursátiles, la Emisora, por conducto del Intermediario Colocador, enviará al público en general, a través del Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (EMISNET), para su publicación en

la sección “*Empresas Emisoras*” en el apartado “*Eventos Relevantes*” de la página de Internet de la BMV, en la siguiente dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), el aviso de oferta.

En la Fecha de Registro de la Emisión, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por la Emisora. El registro y liquidación de los títulos se realizará 48 (cuarenta y ocho) horas posteriores a la Fecha de Cierre de Libro.

Tanto BBVA Bancomer como sus respectivas afiliadas, mantienen relaciones de negocio con la Emisora y sus subsidiarias y/o afiliadas, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Dicho intermediario no tienen conflicto respecto de los servicios que han convenido prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador distribuyó el número total de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Aproximadamente el 4.2% (cuatro punto dos por ciento) de los Certificados Bursátiles fueron colocados entre personas relacionadas con Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Ni el Intermediario Colocador ni la Emisora tienen conocimiento de que alguno de los principales accionistas, directivos o miembros del Consejo de Administración de Urbi, pretendan suscribir parte alguna de los Certificados Bursátiles, o de que alguna persona pretenda adquirir más del 5% (cinco por ciento) de la Emisión, en lo individual o en grupo.

Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, tendrá la posibilidad de participar en la oferta pública en igualdad de condiciones que otros inversionistas así como de adquirir los Certificados Bursátiles.

### e) Gastos Relacionados con la Oferta

La Emisora estima que obtendrá aproximadamente \$588'986,596.57 (quinientos ochenta y ocho millones novecientos ochenta y seis mil quinientos noventa y seis Pesos 57/100 M.N.) como recursos netos de la Emisión.

Los gastos relacionados con la Emisión son aproximadamente los siguientes:

Comisiones por intermediación y colocación (*).....	\$ 9'048,000.00
Derechos por estudio y trámite de la CNBV.....	\$ 15,708.00
Cuota por estudio y trámite de la BMV (*).....	\$ 17,036.46
Derechos de inscripción en el RNV.....	\$ 210,000.00
Cuota de listado en la BMV (*).....	\$ 32,486.67
Honorarios de la agencia calificadora Moody's (*).....	\$ 251,972.30
Honorarios de la agencia calificadora Fitch (*).....	\$ 458,200.00
Honorarios y gastos de auditores externos (*).....	\$ 300,000.00
Honorarios y gastos de asesores legales (*).....	\$ 500,000.00
Honorarios del Representante Común (*).....	\$ 180,000.00
<b>Total</b>	<b>\$ 11'013,403.43</b>

(\*) Incluye IVA.

Los gastos antes mencionados serán pagados directamente por la Emisora.

## f) Estructura de Capital después de la Oferta

La siguiente tabla muestra la estructura del capital consolidado de la Emisora, al 30 de septiembre 2011, así como la misma estructura de capital considerando la Emisión de Certificados Bursátiles a que hace referencia el presente Prospecto:

Pasivo y Capital	Antes de la Oferta <sup>(1)</sup>	Después de la Oferta <sup>(2)</sup>
	<i>(Miles de Pesos)</i>	
<b>Deuda con costo a corto plazo</b>	<b>7,030,204</b>	<b>6,441,217</b>
Bancaria	7,030,204	6,441,217
Bursátil	---	---
<b>Otros pasivos circulantes</b>	<b>8,528,284</b>	<b>8,528,284</b>
<b>Deuda con costo a largo plazo</b>	<b>7,016,221</b>	<b>7,605,208</b>
Bancaria	976,456	976,456
Bursátil	6,039,765	6,628,752
<b>Otros pasivos</b>	<b>2,484,882</b>	<b>2,484,882</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>25,059,591</b>	<b>25,059,591</b>
<b>Capital Contable</b>	<b>17,747,905</b>	<b>17,747,905</b>
<b>Suma Pasivo y Capital</b>	<b>42,807,496</b>	<b>42,807,496</b>

(1) Al 30 de septiembre de 2011.

(2) Proforma, con base en los Estados Financieros Trimestrales.

## **g) Asambleas de Tenedores**

La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de éstos, y sus resoluciones, adoptadas en los términos del título que ampara la Emisión, la Ley del Mercado de Valores y, en lo no previsto y/o aplicable, en las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del título que ampara la Emisión, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características se describen a continuación. Asimismo, serán aplicables las reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 218 a 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables en lo conducente en términos de lo establecido en el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores.

- a) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, o, en caso fortuito o de fuerza mayor, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

- b) Los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque una asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. La Emisora tendrá derecho, así mismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 10 (diez) días naturales contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- c) Las convocatorias para las asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- d) Para que la asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso e) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso e) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

- e) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos de los Tenedores presentes, en los siguientes casos:
1. Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común y/o nombrar a cualquier otro nuevo representante común;
  2. Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme a los Certificados Bursátiles; o
  3. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles.
- f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en los numerales el inciso e) anterior, se requerirá que esté representada, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.
- g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la institución de crédito o casa de bolsa correspondiente y que le sirva de complemento, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales sean titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado mediante mandato debidamente formalizado o carta poder firmada ante dos testigos.
- h) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier parte relacionada con la Emisora haya adquirido, directa o indirectamente, en el mercado.
- i) De cada asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y, en ella, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
- k) No obstante lo dispuesto en este apartado, las resoluciones tomadas fuera de asamblea de Tenedores, por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asamblea reunida, siempre que se confirmen por escrito.

Lo contenido en el título que ampara la Emisión no limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

## **h) Funciones del Representante Común**

La Emisora ha designado como representante común de todos los Tenedores a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien, por este medio y por conducto de su representante, acepta dicho cargo y se obliga a su fiel desempeño, manifestando haber comprobado la debida constitución y validez del aval otorgado por las Avalistas. Lo anterior, en términos de los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la Ley del Mercado de Valores.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el título que ampara la Emisión, en la Ley del Mercado de Valores y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Para todo aquello no expresamente previsto en el título que ampara la Emisión, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, computada ésta conforme lo dispuesto en los incisos d), e) y f) del apartado "Asambleas de Tenedores" anterior, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, a menos que se indique otra cosa en el título que ampara la Emisión. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Vigilar el cumplimiento de lo pactado por la Emisora respecto del destino de los fondos derivados de la Emisión, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora, conforme al título que ampara la Emisión;
- b) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones;
- c) Ejercer las acciones necesarias para salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- d) Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos y contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;
- e) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, en su caso, y publicar los avisos respectivos;
- f) Notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través de Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses;
- g) Notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través de Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, cuando tenga conocimiento de y/o cuando se decrete cualquier Causa de Vencimiento Anticipado;
- h) Publicar en beneficio del gran público inversionista cualquier información respecto del estado que guarda la Emisión;
- i) Solicitar a la Emisora la información necesaria para el ejercicio de sus funciones y para el cumplimiento de sus obligaciones; y
- j) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley de Mercado de Valores, a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV, y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común representará a los Tenedores en su conjunto, y no en lo individual.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles sean pagadas en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar gasto, honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su cargo.

## **i) Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta**

A continuación se indican los nombres de las personas que tuvieron una participación relevante en la Emisión:

- a) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., como Emisora:
  - Cuauhtémoc Pérez Román
  - Francisca Selene Avalos Ríos
  - Agustín Ernesto Garay Cuarenta
  
- b) Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, como Intermediario Colocador:
  - Gonzalo Manuel Mañón Suárez
  - Angel Espinosa García
  - Alejandra González Canto
  
- c) González Calvillo, S.C., como asesores legales de la Emisora:
  - Jaime Cortés Alvarez
  
- d) Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global, como auditores externos de la Emisora:
  - José Fernández Campos
  
- e) Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
  
- f) Moody's de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., como agencias calificadoras.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en la Emisora.

La persona encargada de la relación con inversionistas es Antonio Jorge, Gerente de Relación con Inversionistas, con domicilio en Río Danubio 109, Col. Cuauhtémoc, 06500 México, D.F., teléfono (55) 1102-0390, ext. 1072, correo electrónico: antonio.jorge@urbi.com.

### **3) LA EMISORA**

#### **a) Historia y Desarrollo de la Emisora**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) a) Historia y Desarrollo de la Emisora; Página 34).*

#### **b) Descripción del Negocio**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) Descripción del Negocio; Página 37).*

##### **i) Actividad Principal**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) i) Actividad Principal; Página 37).*

##### **ii) Canales de Distribución**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) ii) Canales de Distribución; Página 52).*

##### **iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos; Página 58).*

##### **iv) Principales Clientes**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) iv) Principales Clientes; Página 58).*

##### **v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria; Página 59).*

##### **vi) Recursos Humanos**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) vi) Recursos Humanos; Página 60).*

## **vii) Desempeño Ambiental**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) vii) Desempeño Ambiental; Página 61).*

## **viii) Información de Mercado**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) viii) Información de Mercado; Página 62).*

## **ix) Estructura Corporativa**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) ix) Estructura Corporativa; Página 73).*

## **x) Descripción de los Principales Activos**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) x) Descripción de los Principales Activos; Página 74).*

## **xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 2) b) xi) Procesos Judiciales, Administrativos y Arbitrales; Página 74).*

## 4) INFORMACION FINANCIERA

### a) Información Financiera Seleccionada

#### Información Financiera Seleccionada de la Emisora

	2008	Al 31 de diciembre de		Al 30 de septiembre de	
		2009	2010	2010	2011
			<i>(Miles de Pesos)</i>		
Activo Total	26,451,130	31,414,129	37,134,544	34,049,682	42,807,496
Pasivo Total	14,090,883	17,705,019	21,363,995	19,512,550	25,059,591
Capital Contable	12,360,247	13,709,110	15,770,549	14,537,132	17,747,905
Ventas	6,883,351	13,700,442	14,976,836	9,967,096	11,235,755
Resultado de Operación	610,291	2,997,841	2,910,631	1,952,851	2,174,101

#### Información Financiera Seleccionada de las Avalistas

Avalista		Al 31 de diciembre de		Al 30 de septiembre de		
		2008	2009	2010	2011	
			<i>(Miles de Pesos)</i>			
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	Activo Total	9,405,499	9,723,739	11,052,591	10,085,430	13,369,713
	Pasivo Total	5,837,029	6,868,941	7,735,190	6,921,594	9,276,395
	Capital Contable	3,568,470	2,854,798	3,317,401	3,163,836	4,093,318
	Ventas	5,211,792	4,235,943	3,667,858	2,500,898	3,893,148
	Resultado de Operación	1,397,929	897,963	533,686	456,557	935,186
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	Activo Total	5,022,589	5,602,369	5,796,125	5,743,720	6,904,304
	Pasivo Total	3,279,569	3,748,686	3,459,862	3,722,956	4,286,379
	Capital Contable	1,743,020	1,853,683	2,336,263	2,020,764	2,617,925
	Ventas	3,172,519	3,302,798	2,475,229	1,636,195	2,082,334
	Resultado de Operación	977,337	1,033,744	303,616	266,289	417,054
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	Activo Total	12,129,885	15,060,146	19,603,569	17,644,698	23,133,031
	Pasivo Total	6,359,119	9,747,971	12,373,383	11,215,921	15,113,423
	Capital Contable	5,770,766	5,312,175	7,230,186	6,428,777	8,019,608
	Ventas	5,099,711	3,831,087	7,947,699	5,296,729	4,922,134
	Resultado de Operación	953,977	803,794	2,101,558	1,415,174	859,202
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	Activo Total	3,416,283	4,359,181	4,969,914	4,795,697	6,249,149
	Pasivo Total	2,932,076	4,152,573	4,825,380	4,778,683	6,191,975
	Capital Contable	484,207	206,608	144,534	17,014	57,174
	Ventas	3,459,584	2,695,716	2,249,835	1,253,219	1,432,864
	Resultado de Operación	(122,605)	(341,188)	(118,416)	(295,920)	(155,549)
TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	Activo Total	1,678,668	2,454,813	3,400,097	3,136,358	4,164,122
	Pasivo Total	1,705,355	2,484,356	3,413,543	3,155,032	4,170,683
	Capital Contable	(26,687)	(29,543)	(13,446)	(18,674)	(6,561)
	Ventas	650,643	667,545	811,750	569,883	661,399
	Resultado de Operación	90,646	157,654	208,726	150,811	194,798
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	Activo Total	2,334	2,331	2,363	2,344	2,354
	Pasivo Total	3,820	4,141	4,492	4,398	4,730
	Capital Contable	(1,486)	(1,810)	(2,129)	(2,054)	(2,376)
	Ventas	---	---	---	---	---
	Resultado de Operación	---	---	---	---	(8)
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	Activo Total	2,144,906	2,590,807	2,934,462	2,604,367	2,914,793
	Pasivo Total	1,938,665	2,378,778	2,726,112	2,328,541	2,703,159
	Capital Contable	206,241	212,029	208,350	275,826	211,634
	Ventas	1,746,971	2,305,668	1,520,026	1,046,013	992,045
	Resultado de Operación	127,657	60,748	(14,681)	24,471	(26,978)
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	Activo Total	2,923,918	3,281,689	3,935,672	3,447,818	4,561,760
	Pasivo Total	2,195,010	2,844,917	3,574,208	3,064,365	4,202,170
	Capital Contable	728,908	436,772	361,464	383,453	359,590
	Ventas	1,006,788	2,010,843	1,090,526	599,897	955,941
	Resultado de Operación	(132,265)	(39,917)	(65,084)	(106,400)	(34,749)



## c) Informe de Créditos Relevantes

Los términos de los principales créditos contratados por la Empresa al 30 de septiembre de 2011 se resumen a continuación. La Empresa se encuentra al corriente en el pago de capital e intereses de los citados créditos.

Créditos Vigentes	(miles de Pesos, al 30 de septiembre de 2011)
Crédito para capital de trabajo sin garantía (unsecured working capital facility) con Barclays Bank PLC denominado en dólares de los Estados Unidos de América por US\$ 150,000, con una tasa de interés de LIBOR más 3%, con vencimiento el 16 de diciembre de 2011.	2,013,255
Crédito denominado en dólares, con una tasa de interés LIBOR más 3.25%, con Credit Suisse AG, con vencimiento el 13 de abril de 2012.	2,013,255
Crédito quirografario para capital de trabajo con BBVA- Bancomer, S.A., denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 3%, con vencimiento en octubre de 2011.	500,000
Créditos puente para capital de trabajo con BBVA- Bancomer, S.A., denominados en pesos, con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 3%, con vencimiento en diciembre de 2011.	143,489
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominado en pesos con una tasa de interés fija de 8.10%, con vencimiento en octubre de 2011.	492,574
Crédito quirografario, para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.75%, con Banco Nacional de México, S.A., con vencimiento el 31 de octubre de 2011.	200,000
Crédito quirografario, para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.60%, con Banco Mercantil del Norte, S.A., con vencimiento en diciembre de 2011.	300,000
Crédito con garantía hipotecaria, para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.00%, con HSBC, S.A., con vencimiento el 06 de enero de 2012.	600,000
Crédito puente para capital de trabajo denominado en pesos, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 3.30% a 3.50%, con Banco Mercantil del Norte, S.A., con vencimiento en diciembre de 2011.	93,487
Bono de deuda denominado en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes 2020) con Santander, S.A. y Deutsche Bank por US\$ 300,000, con una tasa de interés fija anual de 9.5%, con vencimiento el 21 de enero de 2020.	4,026,510
Bono de deuda denominado en dólares de los Estados Unidos de América (senior guaranteed notes 2016) con Merrill Lynch y UBS Investment Bank por US\$ 150,000, con una tasa de interés anual fija de 8.50%, con vencimiento en abril de 2016.	2,013,255
Crédito simple con garantía hipotecaria para capital de trabajo con Banco Nacional de México, S.A., denominado en pesos, con una tasa de interés de TIIE más 4.75%, con vencimiento en diciembre de 2013.	699,786
Créditos simples con garantía hipotecaria para capital de trabajo denominados en pesos con BBVA Bancomer, S.A., con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 3.5%, con vencimientos en octubre, noviembre y diciembre de 2011 y en enero y febrero de 2012.	500,000
Crédito con Banco de Crédito e Inversiones, S.A., para capital de trabajo denominado en dólares de los Estados Unidos de América por US\$ 20,000, con una tasa de interés de LIBOR más 4%, con vencimiento en septiembre de 2013.	178,956
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos con una tasa de interés de TIIE a 28 días más 3.80%, con vencimiento en diciembre de 2012.	187,192
Provisión de Intereses	84,666
<b>Total</b>	<b>14,046,425</b>

Los términos de los financiamientos incurridos por la Empresa, incluyendo las *Senior Guaranteed Notes* emitidos por la Emisora y avalados por sus subsidiarias, imponen restricciones operativas y financieras significativas para Urbi y sus subsidiarias. Estas restricciones limitan la capacidad de la Empresa para, entre otras cosas:

- incurrir en deuda adicional;
- pagar dividendos o amortizar o recomprar acciones de su capital social o instrumentos de deuda subordinada;
- hacer inversiones;
- crear gravámenes;
- acordar alguna limitación en cuanto a la capacidad de las subsidiarias de Urbi para pagar dividendos, otorgar préstamos o transferir bienes a Urbi;
- celebrar operaciones con afiliadas;
- vender activos, incluyendo las acciones de sus subsidiarias; y
- consolidarse, fusionarse o transferir activos.

*Véase la Nota 11 de los Estados Financieros Anuales, la Nota 7 de los Estados Financieros Trimestrales, y el Desglose de Créditos contenido en el Tercer Reporte Trimestral 2011.*

#### **d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 3) d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora; Página 82) y al Tercer Reporte Trimestral 2011.*

#### **i) Resultados de la Operación**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 3) d) i) Resultados de la Operación; Página 88) y al Tercer Reporte Trimestral 2011.*

#### **ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 3) d) ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital; Página 93) y al Tercer Reporte Trimestral 2011.*

### **iii) Control Interno**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 3) d) iii) Control Interno; Página 100).*

### **e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 3) e) Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas; Página 101) y al Tercer Reporte Trimestral 2011.*

## **5) ADMINISTRACION**

### **a) Auditores Externos**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 4) a) Auditores Externos; Página 102).*

### **b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 4) b) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses; Página 103).*

### **c) Administradores y Accionistas.**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 4) c) Administradores y Accionistas; Página 104).*

### **d) Estatutos Sociales y Otros Convenios**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Sección 4) d) Administradores y Accionistas; Página 113).*

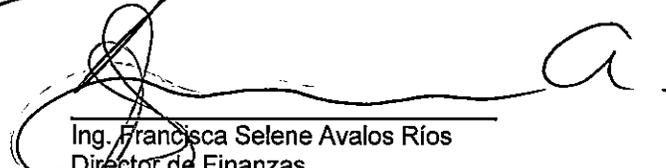
## **6) PERSONAS RESPONSABLES**

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

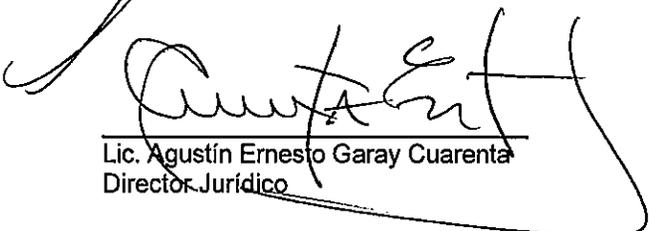
URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.



Arq. Cuauhtémoc Pérez Román  
Director General



Ing. Francisca Selene Avalos Ríos  
Director de Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de aval de la emisión, preparó la información relativa al aval contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación económica y financiera.

INGENIERÍA Y OBRAS, S.A. DE C.V.

PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V.

CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.

OBRAS Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V.

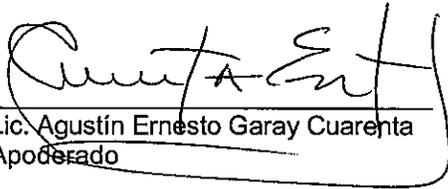
TEC DISEÑO E INGENIERÍA, S.A. DE C.V.

PROPULSORA MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES, S.A. DE C.V.

URBI CONSTRUCCIONES DEL PACÍFICO, S.A. DE C.V.

CONSTRUCTORA METROPOLITANA URBI, S.A. DE C.V.

FINANCIERA URBI, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R

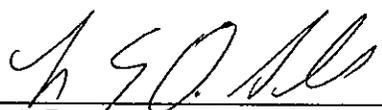


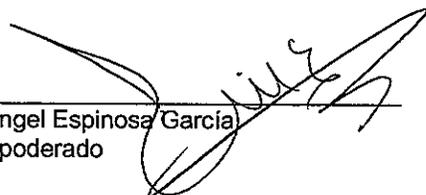
Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

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

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Luis Enrique de la Peña González  
Apoderado

  
\_\_\_\_\_  
Angel Espinosa García  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., al 31 de diciembre de 2010, y por el año terminado en esa fecha, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

MANCERA, S.C.,  
INTEGRANTE DE ERNST & YOUNG GLOBAL



---

C.P.C. José Fernández Campos  
Socio y Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., al 31 de diciembre de 2009, y por el año terminado en esa fecha, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

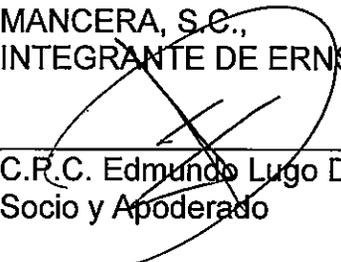
MANGERA, S.C.,  
INTEGRANTE DE ERNST & YOUNG GLOBAL

---

C.P.C. Edmundo Lugo Domínguez  
Socio y Apoderado

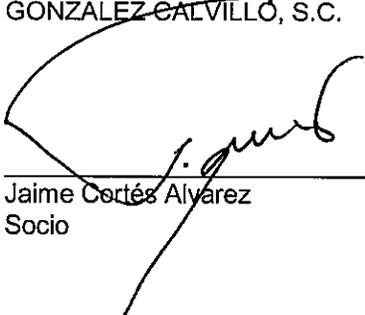
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., al 31 de diciembre de 2008, y por el año terminado en esa fecha, que contiene el presente Prospecto, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

MANCERA, S.C.,  
INTEGRANTE DE ERNST & YOUNG GLOBAL

  
C.R.C. Edmundo Lugo Domínguez  
Socio y Apoderado

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

GONZALEZ CALVILLO, S.C.



Jaime Cortés Álvarez  
Socio

## **7) ANEXOS**

### **a) Opinión a que se refiere el Artículo 28, Fracción IV, Inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, por los Ejercicios 2010, 2009 y 2008.**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Reporte Anual 2010 (Anexos).*

### **b) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2009 y 2008**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al del Reporte Anual 2009 (Anexos).*

### **c) Estados Financieros Consolidados Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 31 de Diciembre de 2010 y 2009**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al del Reporte Anual 2010 (Anexos).*

### **d) Estados Financieros Consolidados No Auditados de la Emisora y Subsidiarias al 30 de Septiembre de 2011 y 2010**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Tercer Reporte Trimestral 2011.*

### **e) Informes sobre instrumentos financieros derivados de 2008, 2009 y 2010**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia los reportes financieros trimestrales del cuarto trimestre de 2008 al tercer trimestre de 2011, presentados a la CNBV y a la BMV.*

## **f) Informe sobre el proceso de adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera**

*La información correspondiente a esta sección del Prospecto se incorpora por referencia al Tercer Reporte Trimestral 2011: Anexos.*

## **g) Opinión Legal**

México, D.F., a 8 de diciembre de 2011

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisiones Bursátiles  
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Norte, Piso 7  
Colonia Guadalupe Inn  
01020 México, D.F.

Atención: L.C. María de Lourdes Abán Sánchez  
Director General de Emisiones Bursátiles

Hacemos referencia a la solicitud de fecha 30 de septiembre de 2011, dirigida a esa Comisión (la "Solicitud"), en relación con la inscripción en el Registro Nacional de Valores (la "Inscripción") y la oferta pública ("Oferta") de certificados bursátiles (los "Certificados Bursátiles") a ser emitidos por Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") por un monto de hasta \$1,000'000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100 M.N.), con el aval de de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. ("IOSA"), Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. ("PROMURBI"), CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. ("CYD"), Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. ("ODUSA"), TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. ("TEC"), Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. ("Propulsora"), Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. ("Pacífico"), Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. ("Metropolitana") y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ("FINURBI"), compañías subsidiarias de la Emisora (conjuntamente, las "Avalistas").

Hemos asesorado a la Emisora, como abogados externos independientes, en relación con la Inscripción y la Oferta.

En tal carácter, hemos revisado la documentación de la Emisora que se señala más adelante, a efecto de rendir una opinión al respecto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, y en el artículo 2o., fracción I, inciso h) de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores" expedidas por esa Comisión.

Para efectos de la presente opinión, hemos examinado exclusivamente la siguiente documentación:

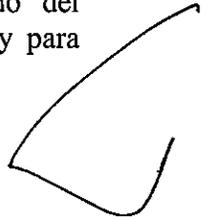
- a) la Solicitud;
- b) el proyecto de título que amparará los Certificados Bursátiles a ser colocados en la Oferta, presentado con la Solicitud;

- c) Respecto de la Emisora, copias simples de (1) la escritura pública número 32,072, de fecha 24 de noviembre de 1981, otorgada ante el licenciado Gonzalo González Alvarez, notario público número 6 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo el número 1561, tomo 5, libro 1º, sección Comercio, el 1º de diciembre de 1981, que contienen el acta constitutiva de la Emisora; y (2) la escritura pública número 29,893, de fecha 1º de noviembre de 2006, otorgada ante el licenciado Ramiro E. Duarte Quijada, notario público número 10 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5406411, sección Comercio, el 23 de noviembre de 2006, que contiene la protocolización de los estatutos sociales de la Emisora;
- d) Respecto de IOSA, copias simples de (1) la escritura pública número 32,237, de fecha 14 de diciembre de 1981, otorgada ante el licenciado Gonzalo González Alvarez, notario público número 6 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo el número 1833, tomo 6, libro 1º, sección Comercio, el 19 de mayo de 1982, que contienen el acta constitutiva de IOSA; y (2) la escritura pública número 39,667, de fecha 26 de febrero de 2001, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5198314, sección Comercio, el 28 de febrero de 2001, que contiene la reforma a los estatutos sociales de IOSA;
- e) Respecto de PROMURBI, copias simples de (1) la escritura pública número 82,763, de fecha 1º de octubre de 2002, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5240825, sección Comercio, el 16 de octubre de 2002, que contiene el acta constitutiva de PROMURBI; y (2) la escritura pública número 105,384, de fecha 14 de diciembre de 2005, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5363695, sección Comercio, el 18 de enero de 2006, que contiene la reforma a los estatutos sociales de PROMURBI;
- f) Respecto de CYD, copias simples de (1) la escritura pública número 13,105, de fecha 14 de octubre de 1992, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Mexicali, Baja California bajo el número 5006814, sección Comercio, el 27 de noviembre de 1992, que contiene el acta constitutiva de CYD; y (2) la escritura pública número 37,931, de fecha 25 de septiembre de 2000, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, que contiene la compulsión de los documentos que contienen la situación estatutaria de CYD;

- g) Respecto de ODUSA, copias simples de (1) la escritura pública número 82,764, de fecha 1° de octubre de 2002, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5240747, sección Comercio, el 15 de octubre de 2002, que contiene el acta constitutiva de ODUSA; y (2) la escritura pública número 36,667, de fecha 4 de abril de 2008, otorgada ante el licenciado Ramiro E. Duarte Quijada, notario público número 10 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, en el folio mercantil electrónico número 31464\*1, el 23 de abril de 2008, que contiene la reforma a los estatutos sociales de ODUSA;
- h) Respecto de TEC, copia simple de la escritura pública número 29,968, de fecha 30 de junio de 1998, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, bajo la partida 5144529, sección Comercio, el 28 de julio de 1998, que contiene el acta constitutiva de TEC;
- i) Respecto de Propulsora, copias simples de (1) la escritura pública número 2,565, de fecha 5 de marzo de 1987, otorgada ante el licenciado Miguel Soberón Mainero, notario público número 181 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 102814, que contiene el acta constitutiva de Propulsora; y (2) la escritura pública número 39,259, de fecha 13 de octubre de 2008, otorgada ante el licenciado Ramiro E. Duarte Quijada, notario público número 10 de Mexicali, Baja California, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, en el folio mercantil electrónico número 36499\*1, el 27 de abril de 2009, que contiene la reforma total de los estatutos sociales de Propulsora;
- j) Respecto de Pacífico, copias simples de (1) la escritura pública número 87,075, de fecha 24 de abril de 2003, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo la partida 5256713, sección Comercio, el 23 de mayo de 2003, que contiene el acta constitutiva de Pacífico; y (2) la escritura pública número 105,393, de fecha 14 de diciembre de 2005, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo la partida 5372884, sección Comercio, el 15 de marzo de 2006, que contiene la reforma a los estatutos sociales de Pacífico;
- k) Respecto de Metropolitana, copias simples de (1) la escritura pública número 87,072, de fecha 24 de abril de 2003, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo la partida 5256660, sección

Comercio, el 23 de mayo de 2003, que contiene el acta constitutiva de Metropolitana; y (2) la escritura pública número 105,391, de fecha 14 de diciembre de 2005, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo la partida 5363757, sección Comercio, el 19 de enero de 2006, que contiene la reforma a los estatutos sociales de Metropolitana;

- l) Respecto de FINURBI, copias simples de la escritura pública número 110,346, de fecha 30 de noviembre de 2006, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, notario público número 5 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo la partida 5410279, sección Comercio, el 21 de diciembre de 2006, que contiene el acta constitutiva de FINURBI;
- m) Copia simple de la escritura pública número 78,130, de fecha 21 de septiembre de 2011, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, que contiene el poder especial conferido por la Emisora, IOSA, PROMURBI, CYD, ODUSA, TEC, Propulsora, Pacífico y Metropolitana, a favor del señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, para representarlas en todo lo relativo a la Inscripción y la Oferta;
- n) Copia simple de la escritura pública número 78,120, de fecha 20 de septiembre de 2011, otorgada ante el licenciado Víctor Ibáñez Bracamontes, notario público número 8 de Mexicali, Baja California, que contiene el poder especial conferido por FINURBI a favor del señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, para representarla en todo lo relativo a la Inscripción y la Oferta;
- o) Copias simples de (1) la escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario público número 40 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 686, que contiene el acta constitutiva de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común"); (2) la escritura pública número 31,782, de fecha 11 de diciembre de 2007, otorgada ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, que contiene la compulsión de los estatutos sociales vigentes del Representante Común; y (3) la escritura pública número 32,820, de fecha 17 de agosto de 2009, otorgada ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, e inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 686, el 20 de agosto de 2009, en las que constan las facultades del señor Héctor Eduardo Vázquez Abén, como apoderado del Representante Común, incluyendo los poderes para actos de administración y para suscribir títulos de crédito;



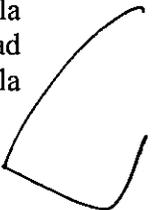
- p) la certificación del Secretario del Consejo de Administración de la Emisora, de esta misma fecha, sobre las resoluciones adoptadas en la sesión del Consejo del 22 de julio de 2011, respecto de la emisión y oferta pública de certificados bursátiles, por parte de la Emisora, hasta por la cantidad de \$3,000,000,000 (tres millones de Pesos 00/100 M.N.), con el aval de sus subsidiarias; y
- q) los demás documentos de carácter jurídico proporcionados por la Emisora con la Solicitud.

En relación con esta opinión, hemos supuesto, sin haber realizado investigación o verificación alguna:

- i) La autenticidad de todas las firmas y de los documentos que nos fueron proporcionados para efectos de llevar a cabo nuestra revisión y rendir la presente opinión;
- ii) Que el Representante Común cuenta con todas las autorizaciones corporativas o de cualquier otra índole para fungir como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles,
- iii) Que los estatutos sociales de la Emisora, de las Avalistas y del Representante Común no han sufrido modificaciones ulteriores a las contenidas en las escrituras públicas que hemos revisado;
- iv) Que los respectivos poderes otorgados por la Emisora, las Avalistas y el Representante Común, contenidos en los instrumentos que hemos revisado, no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna, ni lo habrán sido a la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles; y
- v) Que la emisión de los Certificados Bursátiles no constituye ni constituirá una operación en fraude de los acreedores de la Emisora o de alguna de las Avalistas.

Considerando lo anterior, manifestamos a esa Comisión que a nuestro leal saber y entender:

1. La Emisora y los Avalistas fueron debidamente constituidos y existen legalmente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
2. El Representante Común fue debidamente constituido y existe legalmente, de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.
3. De conformidad con la legislación aplicable, los estatutos sociales vigentes de la Emisora, y las resoluciones de su Consejo de Administración, ésta tiene capacidad suficiente para emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Inscripción y la Oferta.



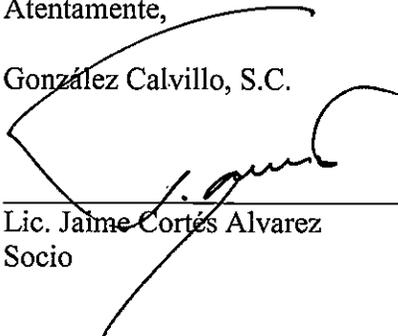
4. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes de las Avalistas, éstas tienen capacidad suficiente para fungir como avalistas de la Emisora, toda vez que sus respectivos objetos sociales contemplan la posibilidad de avalar títulos de crédito y garantizar obligaciones de terceros.
5. Las resoluciones del Consejo de Administración de la Emisora, relativas a la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles, fueron válidamente adoptadas.
6. De conformidad con la legislación aplicable y los estatutos sociales vigentes del Representante Común, éste tiene capacidad suficiente para actuar como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles.
7. El señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta está debidamente facultado para suscribir, en representación de la Emisora y de las Avalistas, los Certificados Bursátiles.
8. El señor Héctor Eduardo Vázquez Abén se encuentra debidamente facultado para firmar el título representativo de los Certificados Bursátiles, en nombre y representación del Representante Común.
9. Habiéndose suscrito el título representativo de los Certificados Bursátiles por la Emisora y el Representante Común, a través de sus respectivos representantes mencionados en los numerales 6 y 7 anteriores, (i) los Certificados Bursátiles habrán sido válidamente emitidos; (ii) los avales otorgados por las Avalistas habrán sido válidamente constituidos; y (iii) las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles a cargo de la Emisora y las Avalistas, serán exigibles en sus términos.

Nuestras opiniones aquí expresadas, se basan en la información y documentación que nos ha sido proporcionada por la Emisora, y en las circunstancias existentes a la fecha y de las que nosotros tenemos conocimiento; y se limitan a cuestiones de ley mexicana en vigor en esta fecha, y a los aspectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

Esta opinión se emite únicamente para efectos de lo establecido en los artículos 85, fracción IV, y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores, por lo que ninguna persona deberá utilizar la misma como base para una decisión de inversión o como una recomendación para invertir en los valores sobre los cuales versa.

Atentamente,

González Calvillo, S.C.

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Jaime Cortés Alvarez  
Socio

## **h) Título que Ampara la Emisión**

## CERTIFICADOS BURSÁTILES AL PORTADOR

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.

Clave de Pizarra "URBI 11"

El presente título es suscrito por Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (la "Emisora") y ampara 6'000,000 (seis millones) de certificados bursátiles, al portador, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno (los "Certificados Bursátiles").

El presente título se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), en términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha Institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las Instituciones para el Depósito de Valores, y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por dichas instituciones, sin mayor responsabilidad para Indeval, que la establecida en la Ley del Mercado de Valores.

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida al amparo de las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, cuyo objeto social es: (i) promover, constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles o civiles, nacionales o extranjeras; (ii) adquirir acciones o partes sociales en otras sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar tales acciones o partes sociales (pudiendo adquirir acciones representativas de su capital social, conforme al artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de carácter general expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, siempre que las acciones de la Emisora estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, y sujeto a lo previsto en sus estatutos sociales); (iii) realizar, supervisar, desarrollar, contratar por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones, conjuntos inmobiliarios, fraccionamientos, edificios, instalaciones para oficinas, vivienda, establecimientos, centros comerciales, parques industriales y cualquier otro análogo o conexo, así como fabricar, adquirir, gravar, enajenar y disponer en cualquier forma toda clase de materiales para la construcción; (iv) ejecutar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos, civiles, mercantiles, bursátiles y administrativos permitidos por la legislaciones mexicana y extranjera, tanto con personas físicas y morales de carácter privado o público y obtener de éstas, concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas directa o indirectamente con los fines de su objeto social; (v) recibir de otras sociedades mexicanas o extranjeras y proporcionar a las sociedades de las que sea accionista o socio, o a otras sociedades, servicios de asesoría y consultoría técnica en materia administrativa, contable, mercantil y financiera; (vi) obtener, adquirir, utilizar o disponer de toda clase de patentes, marcas o nombres comerciales, franquicias o derechos de propiedad industrial ya sea en México o en el extranjero; (vii) obtener toda clase de financiamientos o préstamos, con o sin garantía específica, y otorgar préstamos a sociedades mercantiles o civiles en las que la Emisora tenga participación social o relaciones de negocios, en la inteligencia de que la Emisora no podrá realizar actividades que puedan asimilarse a las actividades de banca y crédito reservadas para las instituciones de crédito y entidades que requieran autorización o concesión gubernamental, de conformidad con las leyes vigentes aplicables al momento; (viii) otorgar toda clase de garantías y avales, por sí y en nombre de terceros, constituirse en garante hipotecario, avalista, fiador, obligado solidario y deudor solidario, ante personas físicas y morales, nacionales o extranjeras, respecto de obligaciones o títulos de crédito a cargo de sociedades mercantiles o civiles en las que la Emisora tenga interés o participación, así como de otras sociedades mercantiles o civiles, o personas con las que la Emisora tenga relación de negocios; (ix) emitir, suscribir, avalar y girar toda clase de títulos de crédito, aceptarlos y endosarlos, avalarlos y garantizarlos de cualquier forma, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (x) emitir acciones de tesorería en los términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores, conforme al procedimiento establecido en sus estatutos sociales; (xi) adquirir, arrendar, administrar, vender, hipotecar, pignorar, gravar o disponer en cualquier forma toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como derechos reales

sobre los mismos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones de las sociedades mercantiles o civiles en las que la Emisora tenga interés o participación; (xii) establecer agencias o representaciones y actuar como comisionista, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor; (xiii) en general, realizar o celebrar toda clase de actos, contratos y operaciones conexos, accesorios o complementarios que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.

Los Certificados Bursátiles que ampara este título se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, bajo el número 2663-4.15-2011-011, y se emiten con motivo de la oferta pública aprobada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), mediante oficio número 153/31618/2011, de fecha 5 de diciembre de 2011.

**Definiciones.** Para efectos del presente título, los siguientes términos tendrán el significado que se indica para cada uno de ellos, siendo éstos igualmente aplicables en singular y en plural:

"Activos Tangibles Consolidados" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

"Agencias Calificadoras" significa las agencias calificadoras que emitieron dictamen sobre la Emisión.

"Avalistas" significa Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora.

"BMV" significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

"Causa de Vencimiento Anticipado" tiene el significado que se indica en la sección "Causas de Vencimiento Anticipado" del presente título.

"Cargos Fijos Consolidados" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

"Certificados Bursátiles" significa los 6'000,000 (seis millones) de certificados bursátiles al portador que ampara el presente título.

"Certificados Bursátiles Adicionales" tiene el significado que se indica en la sección "Aumento en el Número de Certificados Bursátiles" del presente título.

"Certificados Bursátiles Originales" tiene el significado que se indica en la sección "Aumento en el Número de Certificados Bursátiles" del presente título.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Día Hábil" significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado por ley, en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

"Emisión" significa la emisión de los Certificados Bursátiles que ampara el presente título, a la cual le fue asignada la clave de pizarra URBI 11.

"Emisora" significa Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

H

"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual" tiene el significado que se indica en el apartado "Intereses Ordinarios" del presente título.

"Gastos Financieros Brutos Consolidados" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

"Gravámenes Permitidos" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

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

"NIIF" significa Normas Internacionales de Información Financiera.

"NIF" significa Normas de Información Financiera Mexicanas.

"Parte Relacionada" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

"Pesos" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos.

"Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores.

"Sobretasa" tiene el significado que se indica en el apartado "Intereses Ordinarios" del presente título.

"Tasa de Interés Bruto Anual" tiene el significado que se indica en el apartado "Intereses Ordinarios" del presente título.

"Tasa Sustituta" tiene el significado que se indica en el apartado "Intereses Ordinarios" del presente título.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

"TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia" tiene el significado que se indica en el apartado "Intereses Ordinarios" del presente título.

"UAFIDA Consolidada" tiene el significado que se indica en la sección "Obligaciones de No Hacer" del presente título.

**Domicilio de la Emisora.** La Emisora tiene su domicilio social en Mexicali, Baja California, y sus oficinas principales están ubicadas en Avenida Obregón No. 1137, Colonia Nueva, C.P. 21100, Mexicali, Baja California.

**Monto de la Emisión.** \$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

**Lugar y Fecha de Emisión.** México, Distrito Federal, a 13 de diciembre de 2011.

**Plazo de Vigencia.** 1,092 (un mil noventa y dos) días naturales.

**Fecha de Vencimiento.** 9 de diciembre de 2014.

H

**Garantía.** Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora; sin embargo, no cuentan con garantía específica.

**Destino de los Recursos.** La Emisora utilizará los recursos que obtenga con motivo de la Emisión, para refinanciamiento de deuda actual.

**Intereses Ordinarios.** A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, a una tasa anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada periodo de intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"), que regirá precisamente durante tal periodo de intereses, y que será calculada conforme a lo siguiente:

Adicionando 4.00 (cuatro punto cero cero) puntos porcentuales (la "Sobretasa") a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia"), dada a conocer por Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por 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, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. 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 que dé a conocer Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE aplicable para el plazo más cercano al plazo citado ("Tasa Sustituta"). Una vez hecha la adición de la Sobretasa a la TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o a la Tasa Sustituta), la tasa resultante deberá capitalizarse o, en su caso, hacerse equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente), el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

- TC = Tasa de Interés Bruto Anual capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).
- TR = TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o la Tasa Sustituta) más la Sobretasa.
- PL = Plazo en días de la TIIE o Tasa de Interés de Referencia (o de la Tasa Sustituta).
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

Los intereses que devengarán los Certificados Bursátiles se computarán a partir de la fecha de inicio de cada periodo de intereses, y los cálculos para determinar las tasas y los montos de los intereses a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente). Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. La Tasa de Interés Bruto Anual determinada para cada periodo de intereses no sufrirá cambio alguno durante el mismo.

Para determinar el monto de intereses pagadero en cada periodo de intereses que tenga lugar mientras los Certificados Bursátiles no sean amortizados, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VNA \left( \frac{TB}{36,000} \times NDE \right)$$

En donde:

- I = Interés bruto del periodo de intereses de que se trate.
- VNA = Valor nominal de los Certificados Bursátiles en circulación.
- TB = Tasa de Interés Bruto Anual.
- NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos del periodo de intereses de que se trate (hasta la fecha de pago de intereses correspondiente).

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través del Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses.

Los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de esa fecha.

A

**Periodicidad en el Pago de Intereses.** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se pagarán al final de cada periodo de intereses de 28 (veintiocho) días naturales, precisamente en las fechas señaladas en el calendario de pagos que se incluye a continuación. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 10 de enero de 2012.

No.	Fecha de Pago de Intereses	No.	Fecha de Pago de Intereses
1	10-ene-12	21	23-jul-13
2	07-feb-12	22	20-ago-13
3	06-mar-12	23	17-sep-13
4	03-abr-12	24	15-oct-13
5	01-may-12	25	12-nov-13
6	29-may-12	26	10-dic-13
7	26-jun-12	27	07-ene-14
8	24-jul-12	28	04-feb-14
9	21-ago-12	29	04-mar-14
10	18-sep-12	30	01-abr-14
11	16-oct-12	31	29-abr-14
12	13-nov-12	32	27-may-14
13	11-dic-12	33	24-jun-14
14	08-ene-13	34	22-jul-14
15	05-feb-13	35	19-ago-14
16	05-mar-13	36	16-sep-14
17	02-abr-13	37	14-oct-14
18	30-abr-13	38	11-nov-14
19	28-may-13	39	09-dic-14
20	25-jun-13		

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas fuere un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago correspondiente; y, en consecuencia, el siguiente periodo de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el periodo de intereses de que se trate.

**Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Periodo de Intereses.** Durante el primer periodo de intereses de la Emisión, los Certificados Bursátiles causarán intereses a una Tasa de Interés Bruto Anual de 8.81% (ocho punto ochenta y uno por ciento) sobre el valor nominal de los mismos.

**Intereses Moratorios.** En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles amparados por el presente título, por parte de la Emisora, se devengarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles, a la tasa anual que resulte de sumar 2 (dos) puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable durante cada periodo en que ocurra y continúe el incumplimiento, sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta.

**Amortización del Principal.** La amortización de los Certificados Bursátiles se hará en 1 (una) sola exhibición en la fecha de vencimiento o, si ésta fuere inhábil, en el siguiente Día Hábil.

H

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses.** El principal y los intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, y en la fecha de pago de intereses correspondiente, mediante transferencia electrónica, en las oficinas de Indeval, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, Distrito Federal. Los intereses moratorios que, en su caso, adeude la Emisora se pagarán en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 14, Colonia Juárez, C.P. 06600, México, Distrito Federal.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, la Emisora determina que el presente título no lleve cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que expida Indeval.

**Obligaciones de Dar.** La Emisora y, en su caso, las Avalistas estarán obligadas a efectuar el pago del principal y los intereses de los Certificados Bursátiles, en los términos del presente título.

**Obligaciones de Hacer.** Mientras los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, ésta y, en lo que resulte aplicable, sus subsidiarias (incluyendo las Avalistas) convienen en y se obligan a observar las siguientes obligaciones:

**a) Estados Financieros:**

La Emisora deberá presentar durante la vigencia de esta Emisión al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Agencias, lo siguiente:

1. A más tardar dentro de los 120 (ciento veinte) días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio social de la Emisora, un ejemplar de los estados financieros auditados y consolidados de la Emisora y sus subsidiarias correspondientes a dicho ejercicio social, que incluyan balance, estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo todas las notas de los mismos, así como información comparativa con las cifras del ejercicio social inmediato anterior, debidamente dictaminados por contador público independiente.
2. A más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio social de la Emisora, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes al cierre del cuarto trimestre, un ejemplar de los estados financieros consolidados y no auditados de la Emisora y sus subsidiarias correspondientes a cada uno de dichos trimestres, que incluyan balance, estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable y estado de flujos de efectivo, incluyendo información comparativa con las cifras del periodo correspondiente del ejercicio social inmediato anterior, certificados por el Director General o por el Director de Finanzas o por el Contralor o su equivalente.

Los estados financieros a los que se refieren los numerales 1. y 2. anteriores deberán estar completos y correctos en todos sus aspectos sustanciales y deberán de prepararse con detalle suficiente y razonable y en cumplimiento con las NIF hasta el 31 de diciembre de 2011, y en cumplimiento con las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**b) Otra Información:**

La Emisora deberá presentar, durante la vigencia de esta Emisión, al Representante Común, a la CNBV, a la BMV y a cada una de las Agencias Calificadoras:

1. Junto con la entrega de los estados financieros a los que se refieren los numerales 1. y 2. del inciso a) anterior, una certificación del Director General o del Director de Finanzas o del Contralor o su equivalente, haciendo constar que hasta donde es de su conocimiento, durante el periodo cubierto por dichos estados financieros, la Emisora ha cumplido y observado todas sus obligaciones y convenios y además ha cumplido con todas las condiciones y obligaciones contenidas en este título, y que dicho funcionario no ha tenido conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, salvo por lo establecido en dicha certificación.
2. Tan pronto como sea posible, cualquier información financiera adicional de la Emisora que el Representante Común o cualquier autoridad del mercado de valores solicite, ocasionalmente, en forma razonable.

**c) Cumplimiento de Obligaciones:**

Cumplir en su fecha de vencimiento todas y cada una de las obligaciones de pago a su cargo, a cargo de sus subsidiarias o a cargo de cualquier persona si dichas obligaciones estuvieran garantizadas por la Emisora, bajo cualquier disposición legal o contractual aplicable, salvo por aquellas obligaciones de pago (distintas a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles que ampara el presente título) que sean impugnadas legalmente de buena fe, o aquellas obligaciones de pago de cantidades menores a la cantidad que resulte mayor entre \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y el 2% (dos por ciento) de los ingresos totales de la Empresa en el ejercicio social inmediato anterior, y sólo en la medida que se hagan las reservas contables correspondientes en la contabilidad de la Emisora, si así se requiere de conformidad con las normas de información financiera vigentes a esa fecha en México.

**d) Giro de Negocio; Existencia:**

Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro que a los que se dedican en la fecha de la presente Emisión, y preservar, renovar y mantener su existencia legal, y realizar todos los actos necesarios para mantener todos sus derechos, prerrogativas, autorizaciones, licencias y concesiones que sean necesarias o convenientes en el curso ordinario de sus negocios; y a cumplir con todas sus obligaciones contractuales y legales.

**e) Cumplimiento de la Ley; Autorizaciones:**

Cumplir con lo establecido por la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, en materia fiscal, laboral, de seguridad social y del sistema del ahorro para el retiro (incluyendo sin limitación, la legislación, reglamentos y disposiciones aplicables en relación con el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Sistema de Ahorro para el Retiro y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), y a obtener, cumplir con los términos de, y realizar todo lo que razonablemente sea necesario para mantener con plena fuerza legal, todas las autorizaciones, concesiones y licencias que se requieran bajo la legislación aplicable que permitan a la Emisora legalmente celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo el presente título, para asegurar la legalidad, validez y exigibilidad del mismo.

H

f) **Notificaciones:**

Durante la vigencia de la Emisión, la Emisora deberá notificar por escrito y de manera inmediata al Representante Común, a la CNBV, a la BMV, a Indeval y a cada una de las Agencias Calificadoras, en caso de que exista una Causa de Vencimiento Anticipado (especificando que se trata de una "notificación de vencimiento anticipado"). Dicha notificación deberá ir acompañada de un reporte de la Emisora, estableciendo los detalles del evento a que se refiere la notificación y estableciendo los actos que la Emisora propone llevar a cabo para remediarlo.

g) **Obligaciones Pari Passu:**

Asegurar que sus obligaciones bajo la presente Emisión y bajo el presente título constituyan en todo tiempo obligaciones directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, y que tengan una prelación de pago, al menos *pari passu* respecto al pago de cualesquiera otras obligaciones, presentes o futuras, directas, quirografarias y no subordinadas de la Emisora y de sus subsidiarias, derivadas de cualquier pasivo de la Emisora y de sus subsidiarias, según sea el caso.

h) **Destino de los Recursos:**

Destinar el monto de la Emisión para cubrir con lo estipulado en la sección de "Destino de los Recursos" del presente título.

**Obligaciones de No Hacer.** Mientras los Certificados Bursátiles no hayan sido amortizados y considerando la información financiera consolidada de la Emisora, ésta y, en lo que resulte aplicable, sus subsidiarias (incluyendo las Avalistas) conviene en y se obliga a no:

a) **Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada:**

Permitir que, al final de cualquier trimestre, la Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada de la Emisora por los 12 (doce) meses anteriores que terminen en dicho trimestre, sea menor de 2.00 a 1.00.

El término "Razón de Cobertura de Cargos Fijos Consolidada" significa, para cualquier periodo, la razón de (i) la UAFIDA Consolidada para dicho periodo, a (ii) Cargos Fijos Consolidados por dicho periodo.

"UAFIDA Consolidada" significa, para cualquier periodo, la suma, determinada de una manera consolidada de conformidad con las normas de información financiera vigentes en México, de (i) utilidad de operación, más (ii) costos de depreciación, más (iii) costos de amortización, más (iv) intereses capitalizados en el costo de ventas.

"Cargos Fijos Consolidados" significa, para cualquier periodo, la suma, sin duplicar, de (i) Gastos Financieros Brutos Consolidados, más (ii) todos los dividendos en efectivo o en especie pagados a cualesquiera acciones preferentes o acciones amortizables forzosamente o a opción exclusiva de su Tenedor, a más tardar en la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles.

"Gastos Financieros Brutos Consolidados" significa la suma de (i) el "Resultado Integral de Financiamiento" reconocido en el estado de resultados consolidado de la Emisora y sus subsidiarias, más (ii) los intereses capitalizados en el costo de ventas, determinado de conformidad con las normas de información financiera vigentes en México.

A

**b) Limitación a Cambios Fundamentales:**

Celebrar cualquier fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución, o entregar, ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de todo o una parte importante de sus propiedades, negocios o activos, o realizar cualquier cambio sustancial en su manera de hacer negocios, excepto que los Tenedores lo aprueben en asamblea general de Tenedores.

**c) Limitación a la Venta de Activos:**

Ceder, vender, arrendar, transferir o de cualquier otra manera disponer de sus propiedades, negocios o activos (incluyendo cuentas por cobrar), ya sean existentes o futuros, mientras estén vigentes los Certificados Bursátiles, salvo por:

- (i) la venta o disposición de propiedades obsoletas o desgastadas en el curso ordinario de sus negocios;
- (ii) la venta o disposición de cualquier propiedad, activos o negocios en el curso ordinario de sus negocios, siempre y cuando el valor en libros total de dicha propiedad o activos (salvo por inventario y cuentas por cobrar) así vendidos o dispuestos no exceda del 30% (treinta por ciento) del valor en libros de la totalidad de los activos consolidados de la Emisora durante el periodo de 12 (doce) meses posteriores a la fecha de la presente Emisión;
- (iii) la venta de inventario en el curso ordinario de sus negocios; y
- (iv) la venta o descuento de cuentas por cobrar derivadas del curso ordinario de sus negocios y relacionadas con la cobranza de las mismas.

**d) Dividendos:**

La Emisora podrá pagar dividendos en efectivo durante la vigencia de la Emisión, siempre y cuando se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de dar, hacer y no hacer contenidas en este título. Asimismo, la Emisora se obliga a no renunciar en ningún caso a su derecho de recibir dividendos, ni a celebrar o a permitir que exista cualquier contrato, convenio u obligación que restrinja su capacidad de recibir los dividendos a que tenga derecho.

**e) Disminución del Capital Social:**

La Emisora no podrá disminuir su capital social, sino en proporción al reembolso que haga sobre la Emisión.

**f) Gravámenes y Enajenación:**

La Emisora se compromete a no enajenar inventarios de terrenos, derechos fiduciarios de terrenos, ni casas y locales para venta, salvo que (i) dichos gravámenes y/o enajenaciones se conduzcan en el curso ordinario de sus negocios o, (ii) se trate de Gravámenes Permitidos (según dicho término se define más adelante).

"Gravámenes Permitidos" significa, con respecto a la Emisora o a cualquiera de sus subsidiarias, los siguientes:

H

- (i) Gravámenes derivados de cualquier obligación de carácter fiscal o laboral o creados por ministerio de ley, siempre que las cantidades que garanticen no sean pagaderas al momento de su creación o que hayan sido impugnadas de buena fe, y respecto de los cuales se hayan creado reservas o cualquier otra provisión necesaria conforme a las normas y/o principios de contabilidad aplicables en México, de ser el caso;
- (ii) Gravámenes creados como consecuencia de servidumbres legales o voluntarias sobre los bienes de la Emisora o de sus subsidiarias;
- (iii) Gravámenes relacionados o que deriven de cualquier procedimiento de naturaleza judicial o administrativa que sean necesarios en términos de ley u orden judicial o administrativa;
- (iv) Gravámenes creados con anterioridad a la fecha de la Emisión;
- (v) Gravámenes que renuevan, extiendan o sustituyan a los Gravámenes Permitidos mencionados en el subinciso (iv) anterior, siempre y cuando el valor de los bienes que constituyan dichas garantías no exceda del 30% (treinta por ciento) de los Activos Tangibles Consolidados de la Empresa;
- (vi) Gravámenes constituidos dentro del curso ordinario de los negocios de la Emisora, para efectos de lo cual, se entenderá por "curso ordinario de los negocios" la realización de todas aquellas actividades previstas en el objeto social de la Emisora;
- (vii) Gravámenes sobre bienes que la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias adquieran, construyan en el futuro o respecto de los cuales efectúen mejoras, así como gravámenes constituidos con el fin de garantizar el pago del precio de adquisición o la deuda incurrida para adquirir o mejorar dichos bienes (en el caso de adquisición de sociedades, la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, podrán constituir gravámenes sobre las acciones, partes sociales o instrumentos similares que representen el capital social de las sociedades adquiridas o de aquellas que, directa o indirectamente, efectúen la adquisición), en el entendido que dichos gravámenes se limitaran a los bienes adquiridos, construidos o sobre los que se hubiera hecho alguna mejora;
- (viii) Gravámenes sobre valores que garanticen o se considere que garantizan las operaciones de reporto;
- (ix) Gravámenes respecto de operaciones financieras derivadas, cuyo valor teórico y obligación de pago, en cualquier momento, no exceda de EUA\$7,500,000.00 (siete millones quinientos mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), individualmente o en conjunto, y siempre y cuando el valor de los bienes que garanticen dichas operaciones no exceda del 30% (treinta por ciento) del activo circulante que se muestre en el balance general consolidado de la Emisora y sus subsidiarias del trimestre más reciente que se tenga disponible; y
- (x) Gravámenes para garantizar deuda de la Emisora o de cualquiera de sus subsidiarias, siempre y cuando el valor de los bienes que constituyan dichas garantías no exceda del 30% (treinta por ciento) de los Activos Tangibles Consolidados de la Empresa; en el entendido que esta excepción no será aplicable para financiamientos bursátiles.

"Activos Tangibles Consolidados" significa la totalidad de los activos de la Emisora (incluyendo la revaluación de los mismos como resultado de avalúos comerciales, ajustes en precios o por cualquier otra razón) que se muestren en el balance general consolidado de la Emisora y sus subsidiarias trimestral más reciente que se tenga disponible, netos de todas las reservas y deducciones aplicables, pero excluyendo crédito comercial (o *goodwill*), nombres comerciales, marcas, concesiones, patentes, descuentos de deuda insoluble y otros intangibles similares.

**l) Operaciones con Partes Relacionadas:**

Celebrar cualquier operación o grupo de operaciones (incluyendo, sin limitación, la compra, arrendamiento, venta, o intercambio de propiedades de cualquier naturaleza o la prestación de cualquier servicio) con cualquier Parte Relacionada de la Emisora, salvo en el curso ordinario de sus negocios y con base en términos razonables y justos, que no sean menos favorables a la Emisora o sus subsidiarias, según sea el caso, de lo que podría obtenerse en una operación comparable con cualquier tercero que no fuere una Parte Relacionada de la Emisora.

"Parte Relacionada" significa respecto de cualquier persona, cualquier otra persona (distinta de una subsidiaria de dicha persona) que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, controle o sea controlada por o esté bajo el control común de dicha persona.

**Causas de Vencimiento Anticipado.** Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente en cualquiera de los siguientes casos (cada uno de dichos eventos una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

- a) Si la Emisora dejare de pagar puntualmente a los Tenedores conforme al calendario de pagos contenido en el presente título, cualquier cantidad vencida de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse, salvo en el último pago de intereses, el cual deberá realizarse en la fecha de vencimiento del presente título.
- b) Si la Emisora faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones de hacer y no hacer contenidas en este título, y dicho incumplimiento no fuera subsanado dentro de los 40 (cuarenta) días naturales siguientes a la fecha en que éste ocurra.
- c) Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de pagar, sin causa justificada, cualquier adeudo fiscal, o las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, al Sistema de Ahorro para el Retiro o al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; o si la Emisora abandona la administración de su empresa; o si la empresa de la Emisora fuere intervenida, o se presentaran conflictos o situaciones de cualquier naturaleza que afecten sustancialmente en forma adversa e importante su buen funcionamiento, con excepción de aquellos conflictos que se estén impugnando de buena fe por la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias, según sea el caso, mediante los procedimientos respectivos y previa constitución de las reservas correspondientes, en caso de que la constitución de tales reservas fuese necesaria, y si dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que la Emisora tuviere conocimiento del mismo o se le haya notificado por escrito dicho incumplimiento, lo que ocurriere primero.
- d) Si la Emisora admite por escrito su incapacidad de pago, cede sus bienes en favor de sus acreedores o se instituye un procedimiento por o en contra de la Emisora con el fin de declararla en concurso.



- e) Si la Emisora o cualquiera de sus subsidiarias dejare de cumplir oportunamente con sus obligaciones de pago conforme a cualquier otro contrato, convenio, pagaré, acta de emisión o algún instrumento similar, u otros instrumentos que documenten algún adeudo (i) de la Emisora, (ii) de cualquiera de sus subsidiarias o (iii) de cualquier otra persona, en éste último caso si dicha deuda estuviere garantizada por la Emisora, o si dichos adeudos se dan por vencidos anticipadamente por los acreedores correspondientes; siempre y cuando dichos adeudos excedan, individualmente o en su conjunto, de la cantidad que resulte mayor entre \$300,000,000.00 (trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) y el 2% (dos por ciento) de los ingresos totales de la Empresa en el ejercicio social inmediato anterior.
- f) Si la Emisora dejare de cumplir con cualquier ley, reglamento o decreto, o cualquier sentencia u orden que sea emitida por cualquier autoridad judicial o administrativa, siempre que dicho incumplimiento afecte sustancialmente el curso ordinario de sus negocios.
- g) Si la Emisora se fusiona con cualquier otra sociedad o se lleva a cabo una escisión que no estuviere permitida conforme a las obligaciones de no hacer contenidas en el presente título, siempre y cuando no haya recibido la autorización de la asamblea general de Tenedores.
- h) Si los accionistas principales que tienen el control de la Emisora dejan de tenerlo, o si la Emisora deja de tener, directa o indirectamente, el control operativo, financiero o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias; en el entendido de que, para efectos de este inciso, no se considerará que existe una Causa de Vencimiento Anticipado por el simple hecho de que las acciones representativas del capital social de la Emisora con derecho a voto coticen en algún mercado de valores, siempre y cuando los accionistas principales continúen con el control y/o dirigiendo, directa o indirectamente, la operación, las finanzas y la administración de la Emisora y sus subsidiarias.
- i) Si alguna de las declaraciones de la Emisora resultare ser falsa u omisa en cualquier aspecto que sea importante para el Representante Común en cualquier momento durante la vigencia de la Emisión y dicha información no se hubiere rectificado en un periodo de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de dicha falsedad, incorrección u omisión.
- j) Si la Emisora rechaza, reclama o impugna la validez o exigibilidad de sus obligaciones conforme a la presente Emisión y al presente título.
- k) En cualquier otro de los casos previstos por la ley.

En caso de falta de pago de principal de los Certificados Bursátiles a su vencimiento, se devengarán intereses moratorios conforme a lo que se indica en la sección "Intereses Moratorios" del presente título. El Representante Común deberá publicar al día siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento un aviso a los Tenedores respecto de tal circunstancia.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los incisos d) o j) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos anticipadamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, constituyéndose en mora la Emisora desde dicho momento y haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra el evento mencionado en el inciso a) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia aplicable), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando al menos 1 (un) Tenedor entregue una notificación al Representante Común indicando su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en cualquiera de los incisos b), c), e), f), g), h), i) y k) anteriores (y, en su caso, hayan transcurrido los plazos de gracia aplicables), todas las cantidades pagaderas por la Emisora conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo acuerde la asamblea general de Tenedores, en cuyo caso la Emisora se constituirá en mora desde dicho momento y se harán exigibles de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través del Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, cualquier Causa de Vencimiento Anticipado, cuando tenga conocimiento de y/o cuando se haya decretado la misma.

No habrá prima ni pena alguna en caso de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles.** La Emisora tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente certificados bursátiles adicionales (los "Certificados Bursátiles Adicionales") a los Certificados Bursátiles que ampara el presente título (los "Certificados Bursátiles Originales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales (i) se considerarán que forman parte de la presente Emisión (por lo cual, entre otras cosas, tendrán la misma clave de pizarra asignada por la BMV) y (ii) tendrán los mismos términos y condiciones que los Certificados Bursátiles Originales (incluyendo, sin limitación, fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal de cada Certificado Bursátil, obligaciones de dar, hacer y no hacer y causas de vencimiento anticipado). Los Certificados Bursátiles Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión a la tasa aplicable a los Certificados Bursátiles Originales.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Originales, se entenderá que los Tenedores han consentido que la Emisora emita Certificados Bursátiles Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales. La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- a) La Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Bursátiles Adicionales sean las mismas o superiores que las calificaciones otorgadas a los Certificados Bursátiles Originales y que éstas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones (incluyendo las obligaciones de dar, hacer y de no hacer), o no exista o pueda existir (como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales) una Causa de Vencimiento Anticipado, conforme al presente título.

- b) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora deberá canjear el título que represente los Certificados Bursátiles Originales (depositado en Indeval) por un nuevo título que ampare los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales, y depositar dicho título en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, es decir, (i) el monto total de la emisión (representado por la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales), (ii) el número total de certificados bursátiles amparados por el título (que será igual al número de Certificados Bursátiles Originales más el número de Certificados Bursátiles Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, expresándose adicionalmente la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Originales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Bursátiles Originales.
- c) La fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los periodos de intereses conforme al presente título, en el entendido de que, para el cómputo de intereses, tanto los Certificados Bursátiles Originales como los Certificados Bursátiles Adicionales, considerarán todos los días que correspondan al periodo de intereses de que se trate conforme al calendario de pago de intereses, en el entendido de que los Certificados Bursátiles Originales tendrán el derecho de recibir el pago completo que corresponde al periodo de Intereses de los Certificados Bursátiles Adicionales que se hayan emitido.
- d) Ni la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Bursátiles Originales derivado de la misma constituirán novación.
- e) La Emisora podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la presente Emisión.
- f) Los Certificados Bursátiles Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

**Asambleas de Tenedores.** La asamblea general de Tenedores representará al conjunto de éstos, y sus resoluciones, adoptadas en los términos del presente título, la Ley del Mercado de Valores y, en lo no previsto y/o aplicable, en las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del presente título, se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores deberá someterse a la asamblea general de Tenedores.

Las reglas para concurrir a una asamblea de Tenedores y las demás características se describen a continuación. Asimismo, serán aplicables las reglas de convocatoria, instalación de asambleas y validez de las decisiones adoptadas en éstas, contenidas en los artículos 218 a 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, aplicables en lo conducente en términos de lo establecido en el artículo 68 de la Ley del Mercado de Valores.

- a) La asamblea general de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común.

Las asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común, o, en caso fortuito o de fuerza mayor, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

4

- b) Los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque una asamblea general de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. La Emisora tendrá derecho, así mismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 10 (diez) días naturales contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
- c) Las convocatorias para las asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en cualquier periódico de circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deberán tratarse.
- d) Para que la asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso e) siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar asuntos distintos a los señalados en el inciso e) siguiente, habrá quórum con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

- e) Se requerirá que esté representado en la asamblea de Tenedores en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de votos de los Tenedores presentes, en los siguientes casos:
  - 1. Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común y/o nombrar a cualquier otro nuevo representante común;
  - 2. Cuando se trate de otorgar prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme a los Certificados Bursátiles; o
  - 3. Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles.
- f) Si la asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquiera de los asuntos señalados en el inciso e) anterior, se requerirá que esté representada la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes.
- g) Para concurrir a las asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida Indeval y el listado que al efecto expida la institución de crédito o casa de bolsa correspondiente y que le sirva de complemento, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de las cuales sean titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la asamblea de Tenedores, por lo menos el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado, acreditado mediante mandato debidamente formalizado o carta poder firmada ante dos testigos.

A

- h) En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de Tenedores, los Certificados Bursátiles que la Emisora o cualquier parte relacionada con la Emisora haya adquirido, directa o indirectamente, en el mercado.
- i) De cada asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultados por los Tenedores. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.
- j) La asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común y, en ella, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.
- k) No obstante lo dispuesto en este apartado, las resoluciones tomadas fuera de asamblea de Tenedores, por unanimidad de los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asamblea reunida, siempre que se confirmen por escrito.

Lo contenido en el presente título no limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**Representante Común.** La Emisora designa como representante común de todos los Tenedores a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien, por este medio y por conducto de su representante, acepta dicho cargo y se obliga a su fiel desempeño, manifestando haber comprobado la debida constitución y validez del aval otorgado por las Avalistas. Lo anterior, en términos de los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la Ley del Mercado de Valores.

El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en el presente título, en la Ley del Mercado de Valores y en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Tenedores, computada ésta conforme lo dispuesto en los incisos d), e) y f) del apartado "Asambleas de Tenedores" anterior, para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles, a menos que se indique otra cosa en el presente instrumento. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- a) Vigilar el cumplimiento de lo pactado por la Emisora respecto del destino de los fondos derivados de la Emisión, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora, conforme al presente título;
- b) Convocar y presidir las asambleas generales de Tenedores, y ejecutar sus decisiones;
- c) Ejercer las acciones necesarias para salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- d) Otorgar, en nombre del conjunto de los Tenedores y previa aprobación de la asamblea general de Tenedores, los documentos y contratos que deban suscribirse o celebrarse con la Emisora;

H

- e) Calcular los intereses pagaderos respecto de los Certificados Bursátiles, en su caso, y publicar los avisos respectivos;
- f) Notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través de Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, por lo menos con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses que corresponda, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable para el siguiente periodo de intereses;
- g) Notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, y a la BMV, a través de Sistema Electrónico de Comunicación de Emisoras de Valores (EMISNET) o de los medios que ésta determine, cuando tenga conocimiento de y/o cuando se decrete cualquier Causa de Vencimiento Anticipado;
- h) Publicar en beneficio del gran público inversionista cualquier información respecto del estado que guarda la Emisión;
- i) Solicitar a la Emisora la información necesaria para el ejercicio de sus funciones y para el cumplimiento de sus obligaciones; y
- j) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la Ley de Mercado de Valores, a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV, y a los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común representará a los Tenedores en su conjunto, y no en lo individual.

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

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

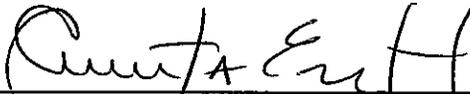
El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar gasto, honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden por virtud de su cargo.

**Ley Aplicable; Jurisdicción.** El presente título y los Certificados Bursátiles que el mismo ampara, se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, el Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción de los tribunales federales con sede en la ciudad de México, Distrito Federal, para cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, con la asamblea general de Tenedores y/o con cualquier documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de domicilio, presente o futuro, o por cualquier causa.

H

El presente título consta de 20 (veinte) páginas y se suscribe por la Emisora y las Avalistas, y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo y sus funciones, el Representante Común, en México, Distrito Federal, este 13 de diciembre de 2011.

**URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.**

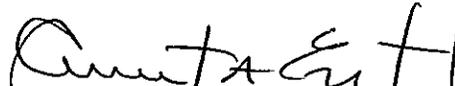
  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

Por Aval:

**INGENIERÍA Y OBRAS, S.A. DE C.V.**

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

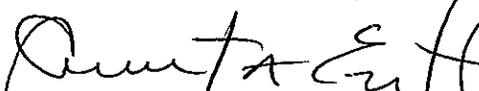
**PROMOCIÓN Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V.**

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

**CYD DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V.**

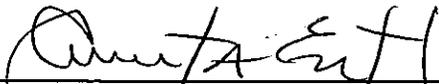
  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

**OBRAS Y DESARROLLOS URBI, S.A. DE C.V.**

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

A

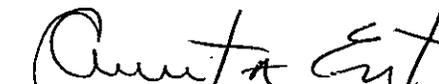
TEC DISEÑO E INGENIERÍA, S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

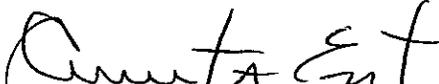
PROPULSORA MEXICANA DE PARQUES INDUSTRIALES, S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

URBI CONSTRUCCIONES DEL PACÍFICO, S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

CONSTRUCTORA METROPOLITANA URBI, S.A. DE C.V.

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

FINANCIERA URBI, S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R.

  
\_\_\_\_\_  
Agustín Ernesto Garay Cuarenta  
Apoderado

Representante Común:

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

  
\_\_\_\_\_  
H Héctor Eduardo Vázquez Abén  
Apoderado

## **i) Calificaciones de la Emisión**

# MOODY'S

## INVESTORS SERVICE

Moody's de México, SA de CV  
Institución Calificadora de Valores  
Palmas 405 -502  
Lomas de Chapultepec  
11000 México DF  
+52 55 12535700 tel  
+52 55 12535714 fax  
www.moody.com

28 de noviembre de 2011

MDYSMX/CB/1003-3

Francisca Selene Avalos Ríos  
URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.  
Directora de Finanzas  
Av. Reforma 1401-F, Col. Nueva  
C.P. 21100, Mexicali, B.C.

ASUNTO: CALIFICACIÓN Y FUNDAMENTO DE LA CALIFICACIÓN  
DE LA OFERTA PÚBLICA (EN EMISIÓN ÚNICA) DE  
CERTIFICADOS BURSÁTILES DE URBI, DESARROLLOS  
URBANOS, S.A.B. DE C.V.

Estimada Sra. Avalos:

Conforme a su solicitud de asignación de una calificación de la oferta pública (en emisión única) de los Certificados Bursátiles que URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. ("URBI") ha registrado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con un monto total autorizado hasta la cantidad de \$1,000,000,000.00 (Mil millones de pesos 00/100), hemos analizado la información que nos enviaron al efecto, con los siguientes resultados de nuestro proceso de calificación.

A los Certificados Bursátiles de Largo Plazo (Clave de Pizarra URBI 11) que URBI pretende colocar en emisión única entre el público inversionista con un plazo de hasta 1,092 (mil noventa y dos) días, hasta por la cantidad total de \$1,000,000,000.00 (Mil millones de pesos 00/100), le han sido asignadas calificaciones de deuda de largo plazo de:

**A3.mx en Escala Nacional de México**

**Ba3 en Escala Global, Moneda Local**

**La perspectiva de la calificación es estable.**

La calificación asignada no constituye una recomendación de inversión, y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Moody's de México, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores.

Las calificaciones de Moody's en la Escala Nacional de México (.mx) son opiniones sobre la calidad crediticia relativa de los emisores y las emisiones dentro de México para pagar con puntualidad las obligaciones prioritarias de deuda con avales de las empresas de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de URBI. Los emisores o las emisiones calificadas como **A.mx** presentan una capacidad crediticia por arriba del promedio con relación a otros

emisores mexicanos. Moody's aplica los modificadores numéricos 1, 2 y 3 en cada categoría de calificación genérica de Aa.mx a Caa.mx (por ejemplo, **A3.mx**). El modificador 3 indica una clasificación en el extremo más bajo de esa misma categoría de calificación genérica.

### **Fundamento de la Calificación**

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B de C.V. (URBI) es un desarrollador de vivienda dedicado al desarrollo, construcción, promoción y venta de desarrollos de vivienda de interés social en México. URBI tiene intención de emitir hasta \$1,000 millones de pesos en emisión única y utilizar los recursos para refinanciar la deuda bancaria de la firma.

La emisión contará con avales de las empresas de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de URBI.

La perspectiva estable de la calificación refleja la expectativa de que Urbi mantendrá un enfoque conservador en su apalancamiento, ingresos estables y ningún desfase en Alternativa Urbi, su programa de renta con opción a compra. Moody's considera que Urbi tiene un sólido valor de franquicia, con una marca bien reconocida y buenas reservas de tierra. Además, Moody's espera que Urbi continúe enfocándose en el mercado de vivienda de interés social y vivienda media-baja al mismo tiempo que mantenga una alta calidad en la construcción y buenos controles operativos.

Moody's señala que Urbi ha mantenido una posición competitiva diversa entre los principales 10 desarrolladores, lo cual le ha ayudado a responder de manera efectiva ante el volátil mercado inmobiliario de México. Adicionalmente, Urbi ha generado una saludable y consistente rentabilidad y ha mantenido una sólida liquidez con una estructura de capital conservadora. La compañía es pública, con una sólida infraestructura corporativa, factor que mejora la transparencia y el gobierno interno. La grande reserva de terrenos de Urbi, los buenos controles de costos, y las sofisticadas plataformas de construcción y administración de ventas dan soporte a sus sólidos márgenes operativos.

Las principales debilidades crediticias de Urbi son su exposición a los sectores con ingresos altos y medianos, en los que se ha restringido el financiamiento de bancos y otras instituciones financieras. Adicionalmente, Urbi tiene una creciente concentración de ventas al mercado no afiliado que, mientras es potencialmente bastante grande, es motivo de preocupación dada la falta de predictibilidad con el transcurso del tiempo de la disponibilidad de financiación para este segmento del mercado. URBI se ha asociado al fondo privado Aureos Capital Ltd. para fondear la parte de alquileres del programa para viviendas de interés social, removiendo el riesgo del balance general de Urbi relacionado con el mantenimiento de un inventario no vendido. Urbi aún mantiene el riesgo relacionado con la venta de viviendas del segmento medio y alto a través de este programa. El futuro de dicho programa dependerá de cuán bien se desempeñan las hipotecas originadas a prestatarios del sector informal, factor que llevará un cierto tiempo determinar a medida que estos préstamos se amortizan. Adicionalmente, el mercado de desarrollo de vivienda está fragmentado y se construyen primordialmente viviendas en una base especulativa, ya que Urbi y otros desarrolladores corren el riesgo de encontrar compradores para dichas viviendas. El fondeo de la vivienda continúa concentrado con Sociedad Hipotecaria Federal, INFONAVIT y FOVISSSTE --todas entidades relacionadas con el

gobierno-- y el tiempo en el que se reciben las hipotecas que fondean estas entidades puede variar de tres a seis meses.

Moody's indicó que un alza en la calificación reflejaría una reducción en el apalancamiento, medido de la siguiente manera: deuda a activo total por debajo de 15% y deuda neta a EBITDA por debajo de 1x, ambos al tiempo que la compañía continúa mejorando su liderazgo en la industria e implementa exitosamente su programa Alternativa Urbi (renta con opción a compra), lo cual Moody's considera que tomará algún tiempo. Se generaría una baja en la calificación si el indicador de deuda a activo total se acercara a 35% de manera consistente, si la cobertura de gastos fijos cayera consistentemente por debajo de 2.0x (incluyendo intereses capitalizados), y si los márgenes operativos cayeran por debajo de 13%. También podría generarse una baja en la calificación si la compañía dejara de posicionarse entre los diez principales desarrolladores de vivienda en términos de unidades vendidas, si se produjeran desfases sustanciales en el programa de Alternativa Urbi (renta con opción a compra), así como también si se produjera un cambio adverso en la política de vivienda del gobierno mexicano.

Moody's de México, S. A. de C.V. mantendrá las calificaciones actualizadas, por lo cual requerirá hacer la revisión de los estados financieros trimestrales y del año más reciente, del presupuesto del año en curso, así como de la información actualizada de su deuda. Le agradeceríamos enviar esta documentación a Moody's tan pronto como la tenga disponible.

En caso de considerarlo necesario o apropiado, si existiera alguna información (o ausencia de ésta) que, a discreción de nosotros así lo justifique, Moody's podrá revisar, suspender o retirar estas calificaciones en cualquier momento.

Fue un placer poder servirles y le agradecemos haber escogido los servicios de calificación de Moody's de México, S.A. de C.V. De requerir información adicional, favor de comunicarse con nosotros. En tanto reciba un cordial saludo.

Muy atentamente,



José Ángel Montaña  
AVP Analyst  
Managed Investments Group  
Moody's de México

Analistas Responsables:  
Philip Kibel  
Senior VP  
Real Estate Finance Group

Griselda Bisonó  
Analista

C.c.p. Act. Carlos Quevedo López.- Vicepresidente de Supervisión Bursátil, CNBV.- Para su conocimiento  
C.P. Ricardo Pina Gutiérrez.- Director de Vigilancia de Emisoras, CNBV.- Mismo fin  
Lic. Rafael Colado.- Supervisor en Jefe de Emisoras, CNBV.- Mismo fin  
L.C. Ma. de Lourdes Abán Sánchez – Director General de Emisiones Bursátiles, CNBV.- Mismo fin  
Lic. Francisco Valle Montaña – Director de Promoción y Emisoras, BMV.- Mismo fin  
Lic. Alberto S. Jones Tamayo – Director General, Moody's de México.- Mismo fin

## Fitch México, S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edif. Connexity P. 8  
Col. Del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64920  
México T 81 8399 9100 F 81 8399 9158

Bldv. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 3  
México, D.F. 11950  
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

Noviembre 04, 2011

## URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.

Av. Álvaro Obregón #1137,  
Col. Nueva, C.P. 21100, Mexicali, B.C.

At'n: Inq. Selene Avalos Ríos

Por medio de la presente carta nos permitimos en informarles que con fecha 04 de noviembre de 2011 estamos asignando a una emisión independiente de Certificados Bursátiles de URBI, Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V. con clave de pizarra URBI 11 por un monto de hasta \$1,000,000,000.00 (Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), a un plazo de hasta 1,092 días, a tasa variable, en Moneda Nacional una calificación de:

**A-(mex)** (A menos) **Alta calidad crediticia**. Corresponde a empresas con una sólida calidad crediticia para el cumplimiento oportuno de sus compromisos financieros respecto de otras del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar en mayor medida dicha capacidad en comparación con empresas calificadas en categorías superiores.

### **Antecedentes:**

La sociedad quedó constituida legalmente como Sociedad Anónima, según se desprende del primer Testimonio de la Escritura Pública de fecha 24 de noviembre de 1981, No. 32,072 del volumen 382, pasada ante la fe del Notario Público No. 6 de la Municipalidad de Mexicali, Baja California, Lic. Gonzalo González Álvarez, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California el 1º de diciembre de 1981, bajo la partida 1,561 a fojas 174 del Tomo V Libro Primero de la Sección Comercio.

Con posterioridad a su constitución la sociedad se transformó de Sociedad Anónima, a Sociedad Anónima de Capital Variable, lo cual consta en el Testimonio de la Escritura Pública de fecha 6 de julio de 1983, No. 38,029 del volumen 509, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad el 22 de julio de 1983, bajo la partida 2,692 a fojas 208 del Tomo VIII Libro Primero de la Sección Comercio. Con fecha 10 de octubre de 2006 de acuerdo a la Escritura No. 109,707 se modifica nuevamente la denominación social de la compañía a Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

### **Garantías y Condiciones:**

Los Certificados Bursátiles cuentan con el aval de Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Financiera Urbi, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., compañías subsidiarias de la Emisora (las "Avalistas"); sin embargo, no cuentan con garantía específica.

### **Fundamentos:**

Ver Anexo I

**Generalidades:**

Para efectos de dar seguimiento a esta calificación, la empresa deberá proporcionarnos en forma trimestral y anual, la información financiera (Balance General, Estado de Resultados y Estado de Flujo de Efectivo, con sus respectivas subcuentas) correspondiente, en los mismos plazos y términos establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como la información adicional que consideremos relevante para nuestro desempeño, reservándonos el derecho de cambiar la calificación asignada, por aquella que, en su caso, refleje el incumplimiento de la emisora.

Durante la vigencia de esta emisión, la calificación podrá ser modificada a juicio de Fitch México, S.A. de C.V.

En todas las publicaciones y avisos de oferta pública que se realicen respecto a esta emisión, se habrá de mencionar la calificación asignada vigente y el nombre de esta Institución Calificadora.

Nuestra calificación constituye una opinión relativa a la calidad de crédito de esta emisión. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y está sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora. Asimismo, la información y las cifras utilizadas para la determinación de esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

A t e n t a m e n t e,



Sergio Rodríguez Garza  
Director Senior



Indalecio Riojas Garza  
Director Asociado

**cccp. Comisión Nacional Bancaria y de Valores**

Lic. Rafael Colado Ibarreche  
Director General Adjunto de la Dirección General  
de Supervisión de Mercados

## Anexo I Fundamentos

---

La calificación otorgada refleja la sólida posición de mercado de la compañía, su estrategia de negocios orientado al sector de bajo ingresos, diversificación geográfica, importante reserva territorial, adecuada liquidez, y moderado endeudamiento. La calificación también incorpora la limitada capacidad de la compañía de generar niveles de flujo de caja libre positivos en el corto y mediano plazo debido a las crecientes necesidades en capital de trabajo dado que el negocio continúa creciendo.

Asimismo refleja la expectativa de que el perfil crediticio de Urbi se mantendrá estable. Durante los próximos doce meses al cierre de septiembre 2012, el nivel de endeudamiento bruto de la compañía se espera se mantenga a niveles de 3.5 veces (x), su posición de efectivo en niveles por encima de los MXN 4 mil millones, y su margen EBITDA alrededor del 27.5%.

La posición de mercado de Urbi es sólida y sostenible en el mediano plazo basada en la gran escala y relativa diversificación geográfica con la que cuenta la compañía. Urbi es el tercer mayor constructor de viviendas en México en términos de número de unidades vendidas. Durante UDM septiembre 2011, Urbi registro unidades vendidas por 35,813, nivel que represento un incremento de 6.7% con respecto a los niveles observados durante UDM septiembre 2010. La calificación incorpora la visión que la compañía registrara un nivel en unidades vendidas de aproximadamente 39,000 unidades y 45,000 durante el 2011 y el 2012, respectivamente, niveles que representaría incrementos anuales de 16% y 15%, respectivamente.

La calificación de Urbi se encuentra acotada por los más elevados requerimientos de capital de trabajo incorporados en su modelo de negocio. Un factor que diferencia la estrategia de negocio de la compañía de otros desarrolladores de vivienda es el continuo esfuerzo de Urbi - durante los últimos años - para desarrollar el mercado de vivienda de interés social para aquellas personas que no están afiliadas a organismos como el IMSS o ISSSTE (sector no atendido) a través de mecanismos tales como Alternativa Urbi. La calificación incorpora la estrategia de la compañía de orientar aproximadamente el 18% de sus unidades vendidas anualmente a través de Alternativa Urbi. Este mecanismo ofrece buenas oportunidades de crecimiento, pero al mismo tiempo - desde una perspectiva de riesgo crediticio - representa un desafío ya que desarrollar una sólida posición de mercado en el segmento de no afiliados requiere un mayor nivel de capital de trabajo ya que la empresa tiene que incubar a los potenciales compradores hasta que sean aptos para obtener una hipoteca.

La calificación considera una estrategia de crecimiento más agresiva que la compañía viene desarrollando desde la segunda mitad del 2010, la cual ha resultado en mayores niveles de deuda para cubrir más elevados niveles de capital de trabajo así como para financiar la integración de proyectos de vivienda adquiridos de otros desarrolladores. El nivel de deuda financiera de la compañía se incremento a niveles de MXN14 mil millones al cierre de Septiembre 2011 de MXN10.6 mil millones y MXN 7.7 mil millones al cierre de Septiembre 2010 y Diciembre del 2009, respectivamente.

La generación de la compañía de flujo de caja, medida por el UDM EBITDA, se mantuvo relativamente estable en MXN4,406 millones al cierre de Septiembre 2011, nivel que representa una ligera mejoría con respecto a los niveles UDM EBITDA de MXN4 mil millones y MXN4.1 mil millones al cierre de Septiembre 2010 y Diciembre 2009, respectivamente.

El desbalance entre las variaciones en la generación de caja de la compañía (EBITDA) y sus niveles de deuda financiera durante los últimos dos años explican el incremento en el nivel de endeudamiento. El apalancamiento bruto de la compañía fue de 3.2x a finales de Septiembre 2011, que se compara negativamente con el apalancamiento bruto de la compañía de 2.7x y 1.9x veces a finales de Septiembre de 2010 y Diciembre 2009. El nivel de apalancamiento bruto se espera se situé alrededor de 3.5x durante los próximos doce meses terminados en Septiembre 2012.

La calificación incorpora la expectativa de que la compañía generará un flujo de efectivo libre negativo durante el 2011, a medida que la actividad de la empresa continúe creciendo, con un incremento esperado en los niveles de escrituración de viviendas en un rango del 16% durante el 2011, nivel que implicaría un nivel record de escrituración de aproximadamente 13,000 durante el cuarto trimestre del 2011 (4Q11).

El Flujo de Caja Libre (FCL) de la empresa durante UDM Septiembre 2011 fue negativo en MXN2.8 mil millones, incluyendo intereses pagados. Fitch considera el cálculo del FCL para el periodo como resultado de flujo de operación después de intereses pagados (CFO: negativo MXN2.7 mil millones) menos las inversiones (MXN116 millones) y los dividendos pagados (no dividendos pagados durante el periodo). El factor que explica la tendencia del FCL es principalmente el aumento de las necesidades de capital de trabajo que empezaron durante la segunda mitad del año 2010, a medida que la compañía aumento sus niveles de las cuentas por cobrar (CxC) de MXN531 millones en diciembre de 2009 a 3,637 millones de pesos y MXN7,081 millones a fines de Septiembre 2010 y Septiembre 2011, respectivamente.

La calificación incorpora la visión que la estructura de vencimientos de deuda de la compañía se ha deteriorado durante los últimos 18 meses debido al incremento en la deuda de corto plazo. Durante UDM Septiembre 2011 Urbi mantuvo niveles de efectivo estables registrando niveles de MXN5.7 mil millones y MXN6.9 millones al cierre de Septiembre 2010 y Septiembre 2011. Sin embargo, el nivel de deuda de corto plazo de la compañía durante el mismo periodo se incremento de MXN1.7 mil millones a MXN7 mil millones debido a que la compañía financio con deuda de corto plazo las adquisiciones de proyectos de vivienda de otros desarrolladores.

Con la transacción propuesta la compañía está planeando cancelar y reducir sus niveles de deuda de corto plazo. La calificación incorpora la expectativa que Urbi mantendrá una sólida posición de efectivo de aproximadamente MXN 4,000 millones durante los próximos doce meses al cierre de septiembre 2012 y que su estructura de vencimientos de deuda mejorara de manera significativa con el refinanciamiento adicional de su deuda a llevarse a cabo durante la primera mitad del 2012.

#### Detonadores de Movimientos de Calificación:

Movimientos positivos en la calificación pudieran suceder si se combinan algunos de los siguientes factores: un fortalecimiento sostenido del apalancamiento bruto de la compañía regresando a niveles debajo de 2 veces, estabilidad de las métricas de crédito y un flujo de caja libre positivo consistente. Un movimiento negativo en la calificación pudiera suceder por un deterioro de las medidas de protección del crédito de la empresa y la posición de efectivo debido a resultados operativos débiles y una adquisición más agresiva de proyectos de vivienda en marcha, una disminución en programas de financiamiento gubernamental y un deterioro en el entorno de la industria que llevaría a una disminución de la posición de mercado de la compañía. Niveles de apalancamiento bruto de manera sostenida por encima de 3.75 veces podrían resultar en un movimiento negativo en la calificación.