

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS
PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015



Desarrolladora Homex,
S.A.B. de C.V.
Boulevard Alfonso
Zaragoza Maytorena. 2204
Norte 80020,
Fraccionamiento Bonanza,
Culiacán, Sinaloa, México

Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización en la
BMV: "Homex"

Las acciones de la emisora "Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V." se encuentran inscritas en la Sección de Valores y en la Sección Especial del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores y en el New York Stock Exchange.

Homex reanudó su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores con fecha 25 de Octubre de 2015. La cotización del ADR de la Compañía continúa suspendido en la New York Stock Exchange desde el día 2 de Mayo de 2014.

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

Tabla de contenido

1.	INFORMACIÓN GENERAL	7
a)	Glosario de términos y definiciones	7
b)	Declaraciones a Futuro	10
c)	Resumen Ejecutivo	10
d)	Factores de Riesgo	18
e)	Otros Valores	28
f)	Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro	28
g)	Destino de los fondos, en su caso	28
2.	LA EMISORA	29
a)	Historia y Desarrollo	29
b)	Descripción del negocio	29
i)	Actividad Principal	29
ii)	Nuestros productos (Canales de distribución)	32
iii)	Nuestros mercados (Canales de Distribución)	33
iv)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	34
v)	Principales clientes	34
vi)	Legislación aplicable y situación tributaria	35
viii)	Recursos humanos	36
ix)	Desempeño Ambiental	37
x)	Información de mercado	37
xi)	Estructura Corporativa	48
xii)	Descripción de sus Principales Activos	49
xiii)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	50
xiv)	Acciones representativas del capital social	53
xv)	Dividendos	53
xvi)	Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos	53
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA	54
a)	Información Financiera Seleccionada	54
b)	Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación	55
c)	Informe de créditos relevantes	56
d)	Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera	62
i)	Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014 – NIIF	62
ii)	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	64
iii)	Control interno	65

e)	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	66
4.	ADMINISTRACIÓN	66
a)	Audidores externos	66
b)	Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	66
c)	Administradores y accionistas	67
i.	Consejeros y Directivos	67
d)	Estatutos sociales y otros convenios	73
e)	Otras prácticas de gobierno corporativo	79
5.	MERCADO DE CAPITALES	79
a)	Estructura Accionaria	83
i.	Accionistas Mayoritarios	83
b)	Comportamiento de la acción en el mercado de valores	84
c)	Formador de Mercado	85
6)	PERSONAS RESPONSABLES	86
a)	Equipo Administrativo	86
b)	Auditor Externo	87
c)	Informe Anual del Comité de Auditoria	88
7)	DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	93
8)	ANEXOS	94
a)	Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2015 y 2014	94
b)	Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012	94

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este reporte anual.

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Homex, representando la parte fija y variable de dicho capital social.
ADR	American Depositary Receipt
ADS	American Depositary Shares
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“BORHIS”	Bonos Respaldados por Hipotecas.
“CANADEVI”	Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda
“Compañía”	Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término “Compañía” se refiera únicamente a Homex.
“CORETT”	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
“CINIF”	Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“CONAVI”	Comisión Nacional de Vivienda.
“CONAPO”	Consejo Nacional de Población.
“DECANO”	Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.
“Dólar(es)” o “Dls”	Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos de América
“Reales” o “Real”	Reales Brasileños, moneda de curso legal en Brasil
“DUIS”	Desarrollos urbanos integrales sustentables
EBITDA.....	Earnings Before Income tax, Depreciation and Amortization

“Estados Unidos”	Estados Unidos de América.
“FONHAPO”	Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“FOVISSSTE”	Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.
“Homex”	Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
“IGAE”	Indicador Global de la Actividad Económica
“INDEVAL”	S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.
“INEGI”	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
“INFONAVIT”	Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.
“INPC”	Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“IXE”	IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero.
“m2”	Metros cuadrados.
“NAFIN”	Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“NIIF” o “IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard
“NYSE”	Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange).
“ONAVIS”	Organismos Nacionales de Vivienda
“OREVIS”	Organismos Estatales de vivienda.
“peso(s)”, “M.N.” y “\$”	Peso, moneda nacional.
“PIB”	Producto interno bruto.
“PICSA”	Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.
“PROFEPA”	Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
“RNV”	Registro Nacional de Valores.

“RUV”	Registro Único de Vivienda
“SEC”	Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos (Securities and Exchange Commission).
“SEDESOL”	Secretaría de Desarrollo Social.
“SEDI”	Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores.
“SEMARNAT”	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
“SHCP”	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
“SHF”	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.
“SIFIC”	Sistema de Información Financiera Computarizada de la Bolsa Mexicana de Valores.
“SOFOLES” o “SOFOL”	Sociedades Financieras de Objeto Limitado.
“SOFOMES” o “SOFOM”	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“SOFTEC”	Empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México
“TIIE”	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“UAFIDA”	Para efectos de la Compañía, significa la utilidad (pérdida) de la participación mayoritaria, excluyendo la depreciación, el resultado integral de financiamiento, el impuesto sobre la renta y la participación de los trabajadores en las utilidades.
“UDI” o “UDIs”	Unidades de Inversión.

b) Declaraciones a Futuro

El presente reporte anual y los documentos a los que se hace referencia contienen declaraciones que consideramos “declaraciones a futuro”. Ocasionalmente podríamos hacer declaraciones a futuro en los eventos relevantes enviados a la BMV, en nuestro reporte anual a los accionistas, en prospectos, boletines de prensa y otros materiales impresos, así como en declaraciones verbales que hacen nuestros consejeros, directivos o empleados frente a analistas, inversionistas, representantes de los medios de comunicación y otros interlocutores. Algunas de estas declaraciones contienen palabras como “creemos”, “consideramos”, “esperamos”, “pretendemos”, “anticipamos,” “estimamos”, “estrategia”, “planes”, “pauta”, “cálculo”, “debería” y otras similares, aunque no son el único medio para identificar dichas declaraciones. Algunos ejemplos de declaraciones a futuro son:

- Proyecciones de ingresos, utilidad (pérdida) neta, utilidad por acción, inversiones en activos, dividendos, estructura de capital u otras razones o renglones financieros;
- declaraciones sobre nuestros planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con tendencias, competencia, normatividad y políticas gubernamentales con respecto a vivienda y tasas;
- proyecciones sobre nuestro desempeño económico futuro o el de México, y
- declaraciones o suposiciones relativas a dichas afirmaciones.

No debe confiarse en las declaraciones a futuro, que se basan en expectativas actuales. Las declaraciones a futuro no son garantía de realización y entrañan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados futuros pueden diferir notablemente de aquellos expresados en las declaraciones a futuro. Muchos de los factores que determinarán estos resultados y valores están más allá de nuestra capacidad para controlar o predecir. Todas las declaraciones a futuro y riesgos incluidos en este reporte anual corresponden a la fecha indicada en la portada de este reporte anual y se basan en información disponible para nosotros en dicha fecha. No tenemos la obligación de actualizar las declaraciones a futuro o factores de riesgo.

A menos que se especifique lo contrario o el contexto así lo exija, las referencias contenidas en este reporte anual a “nosotros”, “nuestro”, “la Compañía” u “Homex” significan Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus Subsidiarias.

c) Resumen Ejecutivo

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V es una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México.

Información financiera

El presente reporte anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y sus resultados por los ejercicios concluidos en esas fechas.

Los estados financieros auditados consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 25 de abril de 2016.

Los estados financieros adjuntos han sido auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos. Nuestros estados financieros y otra información incluida en este reporte anual, a menos que sea indicado de otra manera, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos los estados financieros consolidados incluidos en este reporte anual de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standards (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Información adicional presentada

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m²). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este reporte anual se expresan en metros cuadrados o hectáreas. Un metro cuadrado equivale a 10.764 pies cuadrados aproximadamente. Aproximadamente 4,047 m² (ó 43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre y una hectárea es igual a 10,000 m² (o aproximadamente 2.5 acres).

Para conveniencia del lector se presenta en algunos casos la conversión de pesos a dólar estadounidense

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-0. En nuestros estados financieros consolidados, al igual que otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en miles de pesos, con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, información operativa o salvo indicación en contrario.

La información en las tablas siguientes deberá leerse junto con “Comentarios y análisis de la Administración sobre la situación financiera y los resultados de operación”.

Información sobre divisas

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares estadounidenses” se refieren a la moneda de curso legal en Estados Unidos de América; “reales brasileños” o “BR\$” se refieren a la moneda de curso legal en Brasil; “pesos mexicanos” o “\$” se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana; “UDI” y “UDIs” se refieren a las unidades de inversión, cuyo valor en pesos es indexado a la inflación sobre una base diaria por el Banco de México, el cual se encarga de publicarlo periódicamente en el Diario Oficial de la Federación.

Este reporte anual presenta la conversión de algunos montos en pesos a dólares, a un tipo de cambio especificado únicamente para conveniencia del lector. No se deberá interpretar esta conversión como una declaración de que las sumas en pesos en realidad representan sus respectivas cantidades en dólares, o que podrían convertirse en dólares al tipo de cambio indicado.

A menos que se indique lo contrario, los dólares se convirtieron a un tipo de cambio de \$17.3398 por 1.00 dólar, que era el tipo de cambio a la compra para transferencias en pesos publicado por el Banco de México, expresado en pesos por dólar, al 31 de diciembre de 2015. El 29 de abril de 2016, el tipo de cambio a la compra publicado por el Diario Oficial de la Federación era de \$17.212500 por 1.00 dólar.

A menos que se indique lo contrario, las UDIs se refieren a aquellas unidades de inversión cuya equivalencia fijó el Banco de México en \$5.381175 por 1.00 UDI al 31 de diciembre de 2015. El 29 de abril de 2016, la equivalencia de la UDI conforme al Banco de México era de \$5.450862 por 1.00 UDI.

Información Financiera Consolidada Seleccionada de Homex

	2015	2014	2013
	(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)		
Datos del estado de resultados			
Ingresos (1)	346,100	1,689,306	2,602,366
Costo de ventas (2)	562,978	940,309	42,594,984
(Pérdida) utilidad bruta	(216,878)	748,997	(39,992,618)
Gastos de Operación	862,832	707,367	8,028,898
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(2,655,433)	763,909	(1,219,239)
Gastos por intereses	1,874,980	2,730,983	814,499
(Ingresos) gastos por intereses	(693)	710	(39,655)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	756	(77,429)	24,597
Efectos de valuación de instrumento financieros derivados, neto	696,073	-	615,975
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(995,393)	(3,376,543)	(48,217,693)
Impuestos a la utilidad	4,373,887	333,946	(10,913,804)
Pérdida neta de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(5,369,280)	(3,710,489)	(37,303,889)
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(21,278,590)	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	15,909,310	(3,710,489)	(37,303,889)
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	15,961,496	(3,705,941)	(37,053,137)
Pérdida neta participación no controladora	(52,186)	(4,548)	(250,752)
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	398,008	334,568	334,568
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos)	40.10	(11.08)	(110.75)

Información financiera consolidada seleccionada de Homex

Ejercicios concluidos al 31 de diciembre,

	2015	2014	2013
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
Datos del estado consolidado de posición financiera			
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,562	105,298	106,758
Cuentas por cobrar, neto	56,080	1,285,751	1,285,160
Total del activo circulante	3,559,485	2,592,171	2,891,539
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	4,257,380	6,088,689	6,592,394
Propiedad, maquinaria y equipo, neto	240,294	390,003	537,569
Impuesto sobre la renta diferido	3,878,208	8,224,562	8,414,481
Total del activo	11,979,301	19,079,697	18,598,505
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de deuda a largo plazo	6,299,650	25,856,930	22,115,535
Arrendamientos capitalizables	46,952	222,933	312,926
Cuentas por pagar	3,677,768	10,268,685	10,850,219
Provisión para posiciones fiscales inciertas	3,564,566	3,219,766	2,986,870
Total pasivo a corto plazo	18,944,190	45,255,119	41,128,581
Total pasivo a largo plazo	611,054	4,460	4,459
Capital Social	1,282,942	425,444	425,444
Total pasivo y (déficit) capital contable	11,979,301	19,079,697	18,598,505

	2015	2014	2013
(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)			
Otros Datos Financieros			
Depreciación y amortización	231,344	294,578	349,076
Margen Bruto (3)	(62.7%)	44.3%	(1,536.8%)
Margen Operativo (4)	455.3%	(42.8%)	(1,798.5%)
Margen Neto (5)	4,596.7%	(219.6%)	(1,433.5%)
Otros Datos Financieros:			
Deuda Neta (6)	5,784,068	22,939,372	20,968,444
Razón de deuda total a capital contable	(0.92x)	(1.00x)	(1.00x)
Razón de deuda total a activos totales	0.58x	1.37x	1.21x

(1) Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos

contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los ingresos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, Contratos de construcción.

- (2) El costo de préstamos como parte del costo de inventarios está incluido en el costo de ventas conforme a la NIC 23. Como resultado de la aplicación de la NIC 23 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$65,891.

En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda tanto vertical como horizontal que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, y establecimiento de los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor de todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, se creó una reserva de \$30,678 millones, de los cuales \$30,494 millones fueron reconocidos en 2013 y \$183 millones durante 2014, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumplen con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicha reserva es de \$6,144 y \$6,535 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

- (3) Representa la utilidad o pérdida bruta dividida entre los ingresos totales.
- (4) Representa la utilidad o pérdida de operación dividida entre los ingresos totales.
- (5) Representa la utilidad o pérdida neta dividida entre los ingresos totales.
- (6) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda y arrendamientos (sin incluir los intereses por pagar) menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIIF. Utilizamos la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. Consideramos que la deuda neta proporciona información útil a los inversionistas, ya que refleja nuestra deuda real, así como nuestro efectivo y equivalentes de

efectivo disponibles, que pueden ser utilizados para reducir dicha deuda. La deuda neta tiene determinadas limitaciones importantes en tanto presupone el uso de nuestro efectivo y equivalentes de efectivo para pagar la deuda que está realmente en circulación y no para financiar actividades de operación o para inversión.

Conciliación de la deuda total a la deuda neta sin incluir intereses derivada de nuestra información financiera conforme a las NIIF

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
	(En miles de pesos)	
Porción circulante de deuda a largo plazo	5,177,942	22,824,939
Porción circulante de arrendamientos a largo plazo	39,965	219,731
Deuda a largo plazo y arrendamientos por pagar a largo plazo	607,365	-
Deuda total	5,825,630	23,044,670
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,562	105,298
Deuda Neta	5,784,068	22,939,372

Fortalezas del negocio

Administración eficiente del capital de trabajo

Los procesos estandarizados nos permiten calcular de manera eficiente los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores, lo que a su vez nos ha permitido reducir nuestras necesidades de crédito y capital de trabajo. Comenzamos a construir cada una de las etapas de un desarrollo hasta que los compradores de cuando menos 10% de las viviendas planeadas para dicha etapa han obtenido la aprobación de los créditos hipotecarios. Procuramos mantener plazos de construcción cortos, de menos de 10 semanas para vivienda de interés social horizontal, de menos de 16 semanas para vivienda media horizontal y menos de 20 semanas para vivienda de interés social vertical, utilizando nuestros sistemas para optimizar la eficiencia de nuestros métodos estandarizados. Este proceso nos permite aprovechar al máximo nuestro capital de trabajo, minimizando nuestros gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar, lo cual reduce en gran medida nuestra necesidad de créditos, minimizando nuestros costos. Para información adicional sobre la administración eficiente del capital de trabajo, ver “Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”.

Procesos de negocios estandarizados

Hemos desarrollado y afinado procesos de negocios a escala y estandarizados que nos permiten incursionar con gran rapidez y eficiencia en nuevos mercados. Hemos diseñado sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de nuestras operaciones, incluyendo adquisiciones de terrenos, construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, entrega y mantenimiento. Nuestros sistemas conectan a todas nuestras sucursales y nos ayudan a monitorear y controlar el proceso de construcción de viviendas, manejar las relaciones con los clientes y supervisar el proceso de financiamiento para nuestros clientes. Este modelo estandarizado es el motor de nuestro crecimiento, diversificación geográfica y rentabilidad, y constituye un componente integral de nuestra cultura. Nuestro sistema de tecnología de información estratégicamente respalda nuestras ventas y construcción, a las que monitorea en tiempo real, lo que posibilita una administración del capital de trabajo más eficiente y oportuna. Nuestra propia plataforma de tecnologías de la información es utilizada y adaptada en cada una de nuestras divisiones y proyectos.

Diversificación geográfica

Muchos de nuestros desarrollos se localizan en mercados donde actualmente no operan otros competidores importantes. Consideramos que el mantener una diversificación geográfica adecuada reduce el perfil de riesgo.

Como resultado del proceso de reorganización de la Compañía, los proyectos de vivienda activos de Homex fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución. De dicha evaluación, se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Re-estructura de la Compañía. Sobre el valor de aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegara (se incluyera) al Plan de Re-estructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 26 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”.

Experiencia y compromiso de la administración

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, fundó con otros socios la compañía antecesora de Homex en 1989, y en 1993 se incorporó a la misma Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. Nuestro equipo de administración está integrado por ejecutivos que cuentan con una experiencia promedio de 23 años en sus respectivas áreas de responsabilidad.

De acuerdo a nuestro Plan de Re-estructura se estableció un plan de incentivos para el personal de la Compañía. Este plan podrá otorgar hasta el 25% del capital de la Compañía una vez diluido durante los próximos 5 años, sujeto al logro de ciertas establecidas y alineadas al Plan de Negocios y Convenios Concursales de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015, y la fecha del presente reporte anual, aún se encuentran en proceso de definición ciertas características particulares del plan, el cual una vez concluido deberá ser aprobado por el Consejo de Administración para su implementación durante 2016.

Consistentes con nuestros procesos de negocios estandarizados y la diversificación geográfica, delegamos importantes responsabilidades administrativas a nuestro equipo de experimentados directores de sucursales. Por lo general, una vez concluido un desarrollo, buscamos reubicar a nuestros directores de sucursales en un nuevo desarrollo con el objetivo de aprovechar su amplia experiencia.

Enfoque en el segmento de vivienda de interés social y vivienda media

Creemos que nuestro segmento de vivienda de interés social y vivienda media seguirá siendo exitoso, debido fundamentalmente a la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México, aunado a que la capacidad crediticia de los acreditados ha aumentado en parte derivado de los cambios estructurales en la originación de hipotecas donde las hipotecas ahora son en pesos y no en veces salarios mínimos.

En 2015, el INFONAVIT y el FOVISSSTE proporcionaron financiamiento para 690,050 y 81,000 créditos hipotecarios comparado con 555,861 y 87,310 créditos hipotecarios respectivamente durante 2014 respectivamente. Asimismo, tras la crisis que atravesó el sector de vivienda en México, hoy día se edifican menos casas, mientras que en 2007, año previo a la crisis que atravesó el sector, el valor total era de alrededor de 478 mil 166 millones de pesos, durante 2015 cerró en cerca de 362 mil 223 millones¹, sin embargo, cada año en el país hay una demanda de cerca un millón de casas debido al gran déficit de inventario de las mismas, una creciente población joven, altos índices de crecimiento urbano, la formación de nuevas familias y una disminución en el número de ocupantes por vivienda, déficit que no se atiende en su totalidad. Esto se traduce en una oportunidad de mercado para la Compañía. Consideramos que nuestro enfoque y experiencia en estos segmentos nos permitirá incrementar nuestra participación de mercado.

¹ Fuente: CONAVI, SOFTEC

Gobierno Corporativo

Estamos comprometidos a cumplir con las leyes y regulaciones de todas las jurisdicciones en donde operamos. Hemos establecido prácticas administrativas y de gobierno corporativo para fortalecer la institucionalidad de la Compañía. Dichas prácticas son y serán consistentes con el compromiso para todos nuestros accionistas y grupo de interés para generar valor.

Estrategias de negocios

Mantener una posición financiera conservadora

Pretendemos operar nuestro negocio con el objetivo de reducir nuestra exposición a tasas de interés y riesgo de financiamiento, con lo cual pretendemos mantener una posición financiera conservadora por medio de la ejecución de nuestro Plan de Re-estructura ya que a través del mismo existirá una importante reducción de pasivos. Asimismo, comenzamos a construir una vez que el crédito hipotecario del comprador ha sido aprobado y, en su caso, el comprador ha pagado un enganche, lo cual reduce nuestras necesidades de capital de trabajo. Consideramos que la resultante flexibilidad financiera eleva nuestra capacidad para responder rápidamente a las oportunidades de mercado y reducir cualquier efecto negativo que pudiera derivar de una desaceleración en la economía. Para información adicional sobre nuestra deuda denominada en pesos, ver “Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”.

Mantener una reserva territorial adecuada y equilibrada

Nuestra capacidad para identificar, adquirir y mejorar terrenos es decisiva para alcanzar el éxito. En virtud de que el éxito de nuestras operaciones depende, entre otros factores, del manejo eficiente de nuestras reservas territoriales, continuamente revisamos nuestra cartera y buscamos oportunidades de nuevos desarrollos. Para la ejecución del Plan de Re-estructura de la Compañía, se tiene una reserva territorial para 67,000 unidades aproximadamente. En el futuro pretendemos fondear la adquisición de reserva territorial con flujo interno al mismo tiempo que se adquirirá la reserva territorial mínima necesaria para empatar el proceso de licencias y permisos, basado en la velocidad de construcción proyectada y el tiempo asumido para la obtención de permisos en los municipios correspondientes. Asimismo se pretende adquirir terrenos que cumplan con los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda y Subsidios y que además sean rentables de acuerdo al Plan de Re-estructura establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015. Así mismo, prevemos minimizar las inversiones debido a un mayor enfoque en el desarrollo de viviendas verticales.

Seguir desarrollando y haciendo contribuciones a comunidades exitosas

Buscamos fomentar la lealtad de marca mejorando la calidad y el valor de nuestras comunidades mediante la construcción de espacios para escuelas, instalaciones para guarderías, parques e iglesias, y ofreciendo otros servicios sociales a quienes habitan las viviendas que desarrollamos. Estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros clientes, atendiendo y cumpliendo sus requerimientos.

Hemos continuado con la expansión de nuestro concepto de “Comunidad Homex”, lanzado inicialmente en 2008. Comunidad Homex es una iniciativa diseñada para mejorar la planeación urbana de nuestras comunidades con la finalidad de ofrecer a nuestros clientes atractivas comunidades integrales fomentando una mayor calidad de vida. Consideramos que las personas más jóvenes prefieren vivir más cerca de la ciudad, en un ambiente donde las familias puedan disfrutar de una experiencia de vida que promueva la interacción social, así como el comercio, y donde los servicios y el entretenimiento sean apropiados. Comunidad Homex es un concepto para la construcción de ciudades que se aplica a modernos modelos de desarrollo urbano, así como a innovadoras técnicas para el desarrollo social, y que se enfoca fundamentalmente en mejorar la calidad de vida y realzar el valor de las viviendas y los proyectos. Las Comunidades Homex incluyen áreas comerciales, servicios generales y especiales, además de espacios recreativos que propician la interacción social.

Además, el concepto de Comunidad Homex está alineado a las Políticas Nacionales de Vivienda, desarrolladas

para promover una planeación urbana ordenada a través de incrementar la densidad de los proyectos como resultado de la construcción vertical. En el año 2011 introdujimos prototipos verticales de entre tres y cuatro niveles en los proyectos de vivienda de interés social. Esto se logró gracias al uso de nuestra tecnología de construcción a base de moldes de aluminio. Consideramos que somos uno de los primeros desarrolladores en implementar activamente los prototipos verticales en muchas ciudades mexicanas, lo que nos ayudará a impulsar las ventas.

Sistema de construcción con moldes

Empleamos una tecnología de construcción basada en moldes de aluminio, la cual utilizamos en muchos de nuestros proyectos. Esta tecnología mejora la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los moldes destacan:

- menor tiempo de construcción;
- mejor calidad y menos actividades de reproceso;
- capacidad para reutilizar el mismo molde en varios prototipos de viviendas; con vida calculada en 2,000 usos por molde;
- versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema;
- ahorros de costos laborales;
- compatibilidad entre proveedores internacionales;
- beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que, a diferencia de los métodos de construcción tradicionales, la construcción con moldes no utiliza madera y, por lo tanto, reduce nuestra huella de carbono y el impacto de nuestras operaciones en la deforestación, y
- durabilidad, debido a que se emplea concreto.

Crecimiento estratégico en la División Infraestructura

En 2009 comenzamos el desarrollo de una división de infraestructura después de haber sido invitados por el Gobierno Federal Mexicano a participar en el proceso de construcción de ciertos centros penitenciarios a través de contratos con el Gobierno así como otros diversos proyectos de infraestructura, para los cuales participamos como subcontratista para Gobiernos Federal y Estatales. Creemos que la división infraestructura es complementaria a nuestras actividades de vivienda y nos permitirá utilizar nuestra experiencia como constructor de vivienda para expandirnos en otras áreas de construcción y proveer nuevas fuentes de ingresos.

Seguimos comprometidos con el crecimiento de esta división y esperamos participar en proyectos rentables en el futuro tanto con Gobiernos Estatales como a nivel federal. La división de infraestructura continúa siendo clave para Homex y un atributo único de la Compañía comparado con sus competidores.

d) Factores de Riesgo

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La situación de liquidez, la reciente salida del proceso de Concurso Mercantil y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la compañía para continuar sus operaciones

Las dificultades de operación enfrentadas por la Compañía desde 2012 debido a asuntos relacionados con la industria como se discute en la sección de “Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital”, han tenido un impacto significativo en la posición de liquidez de la Compañía desde 2013, incluyendo pero no limitándose a una reducción en las ventas comparado con niveles históricos, un retraso en la cobranza de clientes por cierres de operaciones, falta de financiamiento de bancos comerciales y la inhabilidad de la Compañía para completar sus proyectos en tiempo que resultaron en la reducción significativa de las operaciones generales de Homex desde 2013 a la fecha, así como ajustes a sus presupuestos para la futura utilización de reserva territorial, y la recuperación de la construcción en proceso. El 30 de abril de 2014, la Compañía presentó ante los juzgados de

distrito con sede en la ciudad de Culiacán una solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de re-estructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado) el cual fue admitido el 6 de junio de 2014. En abril de 2015, la Compañía obtuvo una extensión de 90 días para la etapa de conciliación dentro de su proceso de Concurso Mercantil. El 3 de julio de 2015 el Juez Primero de Distrito en Culiacán, responsable del Concurso Mercantil de Homex, emitió la sentencia aprobando y declarando efectivos los Convenios Concursales suscritos por la Compañía y sus subsidiarias correspondientes, los cuales fueron apoyados por la mayoría de sus acreedores reconocidos. Como resultado de esta resolución, se declaró por terminado el procedimiento de Concurso Mercantil.

La efectividad de los convenios concursales está sujeta a ciertas condiciones y requerimientos que pueden no cumplirse, por lo tanto, la Compañía puede no tener la capacidad para ejecutar de manera exitosa su Plan de Re-estructura. Si los convenios concursales o cualquier otro plan o plan de re-estructura previo no se lleva a cabo, existe el riesgo de no tener la capacidad de reestructurar en su totalidad la deuda de la Compañía y otros instrumentos financieros. Creemos que en tal circunstancia no tendríamos la capacidad de encontrar una fuente de financiamiento suficiente para poder reanudar las operaciones de la Compañía y por ende no tendríamos la capacidad de pago para enfrentar los pasivos de la Compañía.

Nuestra habilidad para continuar con la re-estructura y ejecutar el Plan de Negocios también depende de factores adicionales tales como:

- La solidez total y estabilidad de las condiciones generales de la industria de la construcción
- Confianza del consumidor para nuestra viabilidad en el futuro, y nuestra habilidad para poder continuar, mantener y expandir nuestra base de clientes
- La disponibilidad de financiamiento adecuado en términos aceptables de parte de nuestros acreedores y proveedores y el poder mantener una relación de negocio con nosotros; y,
- Nuevas regulaciones o políticas establecidas por el gobierno Mexicano

Aún después de una re-estructura exitosa, nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo significativos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos

La Compañía tiene hoy un nivel alto de endeudamiento debido principalmente a la reducción importante en el nivel de operaciones como resultado del proceso de concurso mercantil. El nivel de deuda actual de Homex implica un alto riesgo, aun después de su re-estructura financiera, la Compañía puede tener un nivel alto de deuda para algunos periodos, por lo tanto, con un margen de operación limitado que dependerán del desempeño operativo positivo de la Compañía para gradualmente reducir su apalancamiento de acuerdo a la ejecución de los convenios concursales aprobados. Así mismo, la Compañía puede no tener la capacidad para dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y / o financieras previstas en los contratos celebrados con nuestros acreedores.

La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

En México, la industria de la construcción de vivienda se ha caracterizado por la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario, lo que ha restringido históricamente la construcción de vivienda y ha contribuido al actual déficit de vivienda de interés social. Prácticamente todo el financiamiento para la compra de vivienda de interés social proviene de entidades del sector público, tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector privado y de la bursatilización de créditos hipotecarios en los mercados de capital;

- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector público, y
- las instituciones hipotecarias del sector público, tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y un fideicomiso administrado por el Banco de México.

Ver “Información de mercado”.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios que provienen de estas fuentes son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios. Dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se ven afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por el programa federal de subsidio para vivienda administrado por la CONAVI, así como por la política de vivienda del gobierno federal². El INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social en los últimos años. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

Las interrupciones en las operaciones de financiamiento para vivienda en México, las cuales pueden ocurrir por cualquier motivo, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Desde 2011, se suscitaron cambios en las políticas federales de vivienda las cuales afectaron de manera importante a la industria de vivienda. Los cambios incluyeron la re-densificación de ciudades para reutilizar la infraestructura existente por lo tanto afectando la viabilidad de la reserva territorial. Derivado de ello, las reglas de operación del programa de subsidio, el cual es contralado por CONAVI y fondeado por la SHCP cambiaron de manera importante, donde la vivienda vertical fue prioritaria, estableciendo de igual manera un precio máximo para este tipo de viviendas, donde las unidades de vivienda vertical eran más rentables para los desarrolladores de vivienda. La vivienda vertical significó un cambio importante para la industria derivado del hecho de que la vivienda vertical toma más tiempo para construir al mismo tiempo que las unidades de vivienda no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo se ha terminado. Por lo tanto, la construcción y cobranza toman más tiempo.

El 11 de febrero de 2013, la Presidencia de la República Mexicana³ anunció su política de vivienda, la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) una transición hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago en materia de vivienda, y (iv) asegurar una vida digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serán coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y el fideicomiso público conocido como FONHAPO.

² Fuente: 1) www.conavi.gob.mx

³ Fuente: www.dof.gob.mx

La implementación de esta política representó cambios adicionales a las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda y a pesar del periodo de 24 meses de transición implementado por el gobierno federal antes de que cualquier regla se hiciera efectiva para las compañías, el cambio de enfoque de desarrollos en zonas rurales con una densidad baja a la construcción de desarrollos urbanos de alta densidad por la incorporación de vivienda vertical, resultaron en un incremento en costos e inversión en capital de trabajo para el desarrollo de la reserva territorial y la construcción de vivienda.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como los cambios significativos en la política nacional de vivienda que originaron que la reserva territorial adquirida de acuerdo a las políticas de vivienda anteriores así como los desarrollos habitacionales que estaban alineados a las políticas anteriores, ya no fueran viables, reduciendo así severamente la capacidad de generación de flujo de efectivo. Estos factores dieron como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Cambios adicionales a las políticas de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda puede causar interrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda, resultando en un daño financiero severo. Ver “Información de Mercado”.

Una desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado en México, el cual es esencial para nuestras ventas de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Una de nuestras estrategias continuas consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en el segmento de vivienda media, conservando al mismo tiempo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Nuestra expansión y exposición en estos mercados depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado estuvo sumamente limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, el nivel de liquidez y la estabilidad del sistema bancario mexicano, con la consiguiente adopción de criterios estrictos y regulaciones bancarias para el otorgamiento de créditos. De 1995 a 2001, prácticamente no hubo disponibilidad de créditos hipotecarios bancarios en el país. Sin embargo, durante ese mismo periodo se formaron varias sofoles para atender sobre todo al mercado de vivienda media. A partir de 2002, como resultado de la mejoría en la situación económica y el aumento en la demanda de parte de los consumidores, las entidades financieras del sector privado han incrementado gradualmente sus operaciones de financiamiento hipotecario. No obstante, las condiciones económicas generales desfavorables, tales como la recesión y la desaceleración económica en Estados Unidos durante 2009, tuvieron un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras ajustaron sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Además, las sofoles y las sofomes enfrentaron restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. Las entidades financieras han continuado implementando una política conservadora respecto al otorgamiento de créditos hipotecarios. Durante 2015 las entidades financieras incluyendo la banca comercial, sofoles y sofomes, otorgaron 141,800 créditos comparado con 161,054 créditos durante 2014.

Una debilidad económica prolongada en China, Europa, Estados Unidos y en México podría dar como resultado una disminución en la rentabilidad y afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.

La industria mexicana de la vivienda de interés social experimenta una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades usualmente son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no

comenzamos a construir viviendas hasta en tanto los proveedores de créditos hipotecarios se comprometen a otorgarlos a un comprador autorizado en un desarrollo en particular. Por lo tanto, la Compañía tiende a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de endeudamiento tienden a ser más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y los niveles de endeudamiento futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

La dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podrían incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.

Nuestro nivel de operaciones depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir adquiriendo terrenos idóneos y para hacerlo a un costo razonable. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. La Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

La CONAVI ha creado una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda a través del RUV⁴. La base de datos de terrenos estará organizada y clasificada de acuerdo a criterios tales como transportación y disponibilidad de agua, topografía, áreas protegidas, uso de suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI en el futuro podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas. Por lo tanto, no podemos asegurar que en futuro tendremos la habilidad de cumplir con los requerimientos de la Política Nacional de Vivienda. Adicionalmente no podemos garantizar que las regiones urbanas estipuladas por la Política Nacional de Vivienda no sean modificadas de tal manera que nos veamos forzados a comprar tierra a precios no competitivos.

Los aumentos en los precios de las materias primas podrían dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas.

Entre las materias primas básicas que se utilizan en la construcción de nuestras viviendas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y artículos de plomería. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivado de escasez, pago de aranceles, restricciones o fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en nuestro costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas hasta el punto de que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Es posible que los precios de las materias primas aumenten en el futuro.

La pérdida de nuestros ejecutivos clave podría ocasionar que se interrumpieran nuestras operaciones.

La administración y las operaciones dependen en gran medida de la participación de un reducido número de ejecutivos clave, incluyendo al señor Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Director General. La Compañía no ha celebrado con estas personas contratos de trabajo o convenios de no competir, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que dichas personas conocen perfectamente la industria y las operaciones de la Compañía, y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos. Por lo tanto, el que alguna de estas personas deje de prestar sus servicios por cualquier causa podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

⁴ Fuente: www.ruv.org.mx

La incapacidad para atraer y retener trabajadores calificados, cambios en las leyes y aspectos laborales podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

La capacidad para reactivar nuestras operaciones depende de nuestra habilidad para atraer y retener trabajadores calificados, tanto administrativos como trabajadores en la construcción. Nuestra capacidad para retener y encontrar al personal calificado para cubrir nuestros requerimientos laborales, está generalmente sujeto a factores externos, incluyendo la disponibilidad de un suficiente número de personas calificadas en la población económicamente activa dentro de los mercados en los que operamos, niveles de desempleo, niveles salariales vigentes, cambios demográficos, costos de salud y otros costos de seguros relacionados, así como la implementación de nuevas y/o reformadas leyes laborales y regulaciones aplicables. Si somos incapaces de identificar, atraer y retener a personal capacitado, si nuestros costos laborales y relacionados se incrementan significativamente o si nuevas y/o reformadas leyes y regulaciones laborales y de seguridad laboral son adoptadas o implementadas, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas y privadas, tales como Casas Javier, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. Edificaciones Integrales Futura, S.A. de C.V., Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., Corporación GEO S.A.B. de C.V. Nuestra capacidad para incrementar nuestra participación de mercado depende de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Creemos que el panorama competitivo para la industria será regido por (1) la habilidad de las compañías para adaptarse a nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (2) La capacidad de las compañías que estuvieron en un proceso de concurso mercantil para reactivar exitosamente sus operaciones (3) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y, (4) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (5) restricciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (6) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones para el aumento de la densidad de los proyectos para la construcción de prototipos verticales (7) competitividad y estrategia de las compañías para ofrecer el mejor producto a los clientes. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado. Además, las condiciones de la competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

Las condiciones económicas adversas en México y otros mercados emergentes podrían afectarnos de manera adversa.

Actualmente, mantenemos operaciones en México y durante 2014 y 2013 llevamos a cabo el proceso de liquidación respecto a nuestras operaciones internacionales en Brasil. No anticipamos una expansión internacional en el futuro cercano.

La demanda de vivienda es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado mexicano en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, así como riesgos en la tasa de interés lo cual afecte nuestras operaciones y nuestra habilidad para levantar capital, tener acceso a financiamiento a un costo competitivo, o para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos

económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad para re-activar nuestras operaciones y poder crecer nuestro negocio.

Los cambios a las regulaciones en materia de construcción y uso de suelo a los que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en nuestros costos.

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, además de las políticas públicas de vivienda cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades supervisan la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y construcción, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de las nuevas viviendas, son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra del país. Estamos obligados a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder llevar a cabo nuestras operaciones. Los cambios en las circunstancias locales o en las leyes o reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien la modificación de nuestros procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Los cambios a leyes y reglamentos en materia ambiental a que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos ambientales de carácter federal, estatal y municipal. Los cambios a las leyes y reglamentos vigentes, o una interpretación y aplicación más estricta de los mismos, podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Hemos incurrido, y esperamos incurrir, en costos operativos e inversiones de capital para satisfacer nuestro cumplimiento con obligaciones y descartar riesgos de incumplimiento de leyes ambientales, regulaciones y estándares, los cuales se han convertido y se espera continúen siendo más estrictos. Cambios en leyes o regulaciones, así como cambios en los criterios para la implementación o ejecución de tales ordenamientos, pueden tener un efecto negativo material en nuestro negocio, resultados de operación y condiciones financieras.

De acuerdo con las reformas y adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente⁵, entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas y ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales. Así mismo, se realizaron adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente en enero de 2015. La Compañía espera no tener implicaciones de importancia por la realización de dichos cambios en la ley.

Los desarrollos en proceso de construcción que no están asegurados podrían sufrir siniestros, lo que podría ocasionarnos pérdidas significativas.

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

⁵ Fuente: www.dof.gob.mx

Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.

Somos una sociedad controladora sin operaciones o activos significativos, salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que Homex participa como accionista mayoritario. Dependemos de que nuestras subsidiarias nos distribuyan recursos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el necesario para pagar dividendos y atender nuestras obligaciones de deuda. En virtud de lo anterior, nuestro flujo de efectivo se vería afectado si no recibiéramos dividendos y otros ingresos de parte de nuestras subsidiarias. La capacidad de nuestras subsidiarias para pagarnos dividendos y hacernos otras transferencias está limitada por requerimientos establecidos por la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias.

No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.

De acuerdo con varios científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales y otros líderes de opinión, el cambio climático global se ha sumado y continuará sumándose a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de los desastres naturales en determinadas partes del mundo (lo que incluye, aunque no se limita a huracanes, tornados, heladas, tormentas e incendios). En respuesta a estas consideraciones se han introducido varias medidas legales y reglamentarias, así como iniciativas sociales, como parte de los esfuerzos para reducir los gases de efecto invernadero y otras emisiones de bióxido de carbono, que han contribuido definitivamente al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, de darse el caso, tendrían en nuestros resultados de operación o en nuestra situación financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, reglamentarias y sociales a las preocupaciones acerca del cambio climático global impactarían nuestro negocio.

No podemos predecir el resultado ni la duración de investigaciones abiertas por reguladores de mercado de valores y del sistema financiero

La Compañía tiene un registro ante la SEC desde el 29 de junio de 2014 como resultado del listado de sus acciones en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE). Homex ha entregado información a la SEC durante los últimos años en relación a una investigación de la industria de vivienda para compañías extranjeras registradas ante la SEC. La investigación se ha concentrado en el entendimiento del método de reconocimiento de ingresos utilizado por la Compañía. Esta investigación así como la entrega de información continúa. La Compañía está cooperando con la SEC y examinando los temas señalados. Actualmente la Compañía no puede determinar qué efecto, de existir, pudiera tener esta investigación.

Factores de riesgo relacionados con México

La existencia de condiciones desfavorables en el país podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Somos una sociedad mexicana cuyos activos se ubican en México y cuyos ingresos provienen de operaciones realizadas en este país. Por lo tanto, nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa por las condiciones generales de la economía nacional.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés reales y nominales. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco de México redujo su tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) a 4.50% en un esfuerzo por alentar el financiamiento y estimular la economía; el Banco de México ha continuado realizando ajustes a su tasa de interés para adaptarse a las condiciones económicas globales y locales, al 29 de abril de 2016, la tasa de interés objetivo es de 3.75%. En consecuencia, las tasas de interés de los Cetes a 28 días han ido aumentando para llegar a 3.76% durante los primeros meses de 2016. No podemos predecir cuándo y con qué rapidez volverán a elevarse las tasas de interés en el futuro.

Durante 2015, la economía mexicana registró un crecimiento de 2.5% relativamente sin cambio respecto a 2014. La confianza del consumidor registró una leve caída de 93.6% al 31 de diciembre de 2014 a 93.0% al 31

de diciembre de 2015⁶. La tasa de desempleo aumento a 3.96% al 31 de diciembre de 2015, comparado con 3.76% al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2015, la inflación acumulada de doce meses se decreció a 2.13% en relación con 4.08% en el mismo periodo de 2014. La incapacidad de la economía mexicana para adaptarse a los desequilibrios económicos globales, podría afectar nuestras operaciones al punto que no podamos reducir nuestros costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en nuestros resultados de operación.

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades de gobierno dedicadas a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones aunque han iniciado a otorgar créditos hipotecarios en pesos, continúan proporcionando créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento del salario mínimo. En el caso de los trabajadores de bajos ingresos, las tasas de interés de los créditos hipotecarios están subsidiadas. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiples, las sofoles y la sofomes.

Como resultado de la continua crisis financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés afectan nuestro gasto por intereses relacionado a nuestra deuda. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas o se nos podría exigir el refinanciamiento de nuestra deuda a tasas variables. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Las fluctuaciones del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento

En virtud de que prácticamente todos nuestros ingresos están y seguirán estando denominados en pesos, si en el futuro el valor del peso frente al dólar disminuyera en mayor medida, si la compañía tomará financiamiento en dólares, el costo de ese financiamiento tendría un riesgo. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podría volver a implementar controles de cambio restrictivos.

Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales y políticas públicas con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

⁶ Fuente: www.inegi.gob.mx Banco de Información Económica

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente nuestras operaciones. El presidente de México ha presentado propuestas al Congreso para implementar cambios en las leyes y regulaciones cubriendo varios sectores y ha implementado cambios significativos en las políticas públicas. El congreso ha aprobado algunas de estas propuestas, incluyendo reformas estructurales relacionadas a energía, educación, elecciones políticas, laborales, telecomunicaciones, servicios financieros e impuestos. No tenemos certidumbre acerca del impacto de estas reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio puede tener un efecto negativo en nuestro negocio.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en los mercados financieros mexicanos. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones. Actualmente, ningún partido tiene la mayoría absoluta en la Cámara de Diputados o en el Senado, lo que podría entorpecer el avance legislativo. Debido a la ausencia de claras mayorías, existe un pacto entre los partidos políticos y el poder legislativo. Los desacuerdos políticos potenciales entre el Poder Ejecutivo y el Poder Legislativo podrían dar como resultado un estancamiento e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que, a su vez, podría tener un efecto adverso considerable en la política económica mexicana, incluyendo lo relativo a vivienda. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos futuros en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un impacto desfavorable en nuestra situación financiera o en nuestros resultados de operación.

Las reformas fiscales pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación

El 1ro de enero de 2014 entro en vigor el Decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales (Reforma Fiscal 2014). En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley del ISR.

Mediante la nueva Ley del ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes especiales y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales han generado efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal. No podemos asegurar los efectos que pudieran tener las reformas fiscales futuras en nuestra operación y resultados.

Los acontecimientos en otros países podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.

El precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros países emergentes. Aún cuando las condiciones económicas de dichos países pueden ser muy distintas de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países tanto políticos como económicos pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y Estados Unidos se ha intensificado en las últimas décadas a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que ha aumentado la actividad económica entre ambos países. Una desaceleración económica en Estados Unidos podría generar incertidumbre respecto a las condiciones económicas generales en México y en Estados Unidos, y nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

México puede experimentar periodos de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.

México está expuesto a experimentar periodos de creciente actividad delictiva, atribuible principalmente a las actividades de los cárteles del narcotráfico y el crimen organizado. Como respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad; sin embargo, a pesar de los esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico siguen presentándose en México. El estado de Sinaloa, donde se ubican nuestras oficinas corporativas y desde donde dirigimos buena parte de nuestro negocio, ha sido afectado de igual manera por un incremento en el crimen organizado y la violencia. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el contexto de negocio en el que operamos y, por lo tanto, en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación.

Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones

No podemos asegurar que nuestras acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas

La Compañía, dentro de su Plan de Re-estructura contempla la emisión de obligaciones convertibles en acciones, el otorgamiento de Opciones de Acciones para los Acreedores comunes y un Plan de Incentivos en Acciones para el equipo directivo, que incrementa el número de acciones de la Compañía. Sin embargo, no podemos asegurar que las nuevas acciones emitidas, derivadas de la conversión de las obligaciones convertibles, tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

- Nuestro desempeño operativo y condición financiera
- Calificación crediticia por parte de las agencias calificadoras
- El nivel, dirección y volatilidad del mercado de capitales en general
- La liquidez de las nuevas acciones y el interés del mercado en proveer de liquidez para el ejercicio de las nuevas acciones
- El mercado para instrumentos similares; y,
- Condiciones económicas y políticas generales

La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.

En el futuro podríamos emitir acciones adicionales para financiar nuestro crecimiento y para fines corporativos, incluyendo cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones, y pudiera tener un efecto de dilución para los accionistas.

e) Otros Valores

No aplica para la Compañía. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata. A la fecha no se ha levantado la suspensión de la cotización de los ADRs en la NYSE.

f) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

No se han dado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

g) Destino de los fondos, en su caso

No aplica para la Compañía.

2. LA EMISORA

a) Historia y Desarrollo

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles el 30 de marzo de 1998, con duración indefinida. Nuestra razón social es Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. Nuestras principales oficinas corporativas están ubicadas en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, 80020, Culiacán, Sinaloa, México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800. Nuestro domicilio fiscal es: Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, 80020, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México.

Nuestra Compañía tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura corporativa actual en 1998. A principios de 1999, diversos inversionistas estratégicos, incluyendo en 2002 a EIP, entidad afiliada a Equity Group Investments, L.L.C. (EGI), realizaron una inversión de capital en la Compañía. Estos inversionistas estratégicos nos apoyaron para desarrollar y afinar nuestras estrategias operativas y financieras.

Oferta Pública Inicial

El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE) bajo los símbolos Homex y HXM, respectivamente. A la fecha de este reporte anual, la cotización de los valores de la Compañía en el mercado de valores de Nueva York se encuentra suspendida. La cotización de la acción en la Bolsa Mexicana de Valores fue reanudada el 23 de octubre de 2015.

b) Descripción del negocio

i) Actividad Principal

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social y vivienda media en México. Durante 2014 y 2013 una serie de eventos principalmente relacionados al cambio en la política pública de vivienda combinado con condiciones de financiamiento más restrictivas llevaron a Homex a la solicitud de un proceso de Concurso Mercantil. Aun dentro del proceso de Concurso Mercantil, hemos podido mantener una parte de nuestra estructura corporativa, hemos continuado la construcción de ciertos proyectos, negociado nuevas fuentes de financiamiento para nuestras operaciones y hemos desarrollado un plan para reestructurar nuestros pasivos existentes.

Como resultado del proceso de re-estructura de la Compañía, los proyectos activos de vivienda de la Compañía fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución, de dichos proyectos; se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Re-estructura de la Compañía. Para aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegaban al Plan de Re-estructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 26 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”. Asimismo, derivado del proceso de Concurso Mercantil de la Compañía y la situación de liquidez, desde 2013 la Compañía ha concluido sus operaciones internacionales en Brasil e India.

En 2009 comenzamos el desarrollo de una nueva división de infraestructura luego de que el gobierno federal de México nos invitó a participar en el proceso de construcción de algunos centros penitenciarios federales a través de: (i) contratos celebrado con el gobierno, (ii) subcontratos de construcción con otras empresas que obtuvieron los contratos con el gobierno como resultado de las licitaciones correspondientes, y (iii) otros proyectos diversos de infraestructura para los cuales podemos actuar como subcontratistas del gobierno a nivel federal y estatal. Consideramos que esta división de nuestro negocio es complementaria de nuestras actividades como desarrolladores de vivienda y que nos permitirá aprovechar esta experiencia para expandirnos a otras áreas de

construcción y disponer de una nueva fuente de ingresos una vez que la Compañía ha salido de su proceso de Concurso Mercantil y ejecute su Plan de Reestructura.

Mercadotecnia

Realizamos campañas publicitarias y promocionales principalmente a través de medios de comunicación impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio y televisión. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo stands en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a las viviendas y otros eventos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestras comunidades a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en nuestro programa masivo de ventas, que consiste en organizar eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de Homex y en los que establecemos contacto con algunos clientes potenciales. Un gran porcentaje de nuestras ventas depende de las referencias favorables de los clientes satisfechos.

Como parte del proceso de re-activación de la compañía, planeamos utilizar \$119 millones para reactivar nuestra fuerza de ventas, habilitar oficinas y puntos de venta, y por ende causar un importante incremento en nuestro volumen de ventas. En general, nuestro sistema de ventas está compuesto por dos equipos: el equipo de prospectación, quienes se encargan de localizar prospectos de clientes típicamente en los alrededores de nuestros desarrollos, y el equipo de cierre, quienes se encargan del proceso de venta y de brindar asesoría sobre las fuentes de financiamiento y papeleo a nuestros clientes.

Ventas

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en las viviendas muestra. Con base en la información recabada a través de nuestros esfuerzos de mercadotecnia, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. De manera similar, una vez que adquirimos un terreno y planeamos un desarrollo en regiones que no están suficientemente atendidas, construimos y amueblamos viviendas muestra para exhibirlas ante los posibles compradores. Contamos con oficinas de ventas en cada una de nuestras sucursales, donde representantes corporativos de ventas debidamente capacitados están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento y características técnicas del desarrollo, así como información relativa a nuestros competidores y sus productos. Proporcionamos la misma información mediante los representantes corporativos de ventas que están a disposición de los clientes en las viviendas muestra. Compensamos a nuestros agentes de ventas a través de un método basado exclusivamente en comisiones de acuerdo con el desempeño; las comisiones ascienden por lo general a 2.3% del precio total de la vivienda.

A través de nuestros departamentos de ventas asesoramos a nuestros clientes desde el momento en que establecen contacto con nosotros y durante los procesos de obtención del financiamiento y de escrituración de su nueva vivienda. Cada una de las oficinas dispone de áreas de venta especializadas con el fin de asesorar a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. También ayudamos a diseñar planes de pago del enganche a la medida, de acuerdo con la situación económica del cliente. Una vez que las viviendas se venden y se entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, de dos años a partir de la fecha de entrega.

A través de la ejecución de nuestro Plan de Re-estructura, la Compañía planea utilizar aproximadamente \$119 millones para reactivar su fuerza de ventas y puntos de venta. La Compañía iniciará un proceso para contratar asociados que antes trabajan para Homex para reconstruir el equipo de ventas. Se espera contratar aproximadamente 1,650 profesionales de ventas, lo cual será suficiente para apoyar los primeros 24 meses de ventas.

Diseño

Desarrollamos a nivel interno la mayoría de los diseños de construcción que utilizamos. Nuestros arquitectos e ingenieros están capacitados para diseñar estructuras que maximicen la eficiencia y minimicen los costos de producción. Nuestros diseños modulares estandarizados, que se centran en la calidad y el tamaño de la construcción, nos permiten construir viviendas de manera rápida y eficiente. Al posibilitar a los clientes que, tras la entrega de la vivienda, decidan los detalles de los acabados conforme a su propio gusto, obtenemos ahorros que nos permiten construir viviendas de mayor tamaño que las ofrecidas por nuestros competidores.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos avanzados sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado. Consideramos que nuestros sistemas integrales de diseño y planeación, orientados a reducir costos, mantener precios competitivos e incrementar las ventas, constituyen una importante ventaja competitiva en el mercado de la vivienda de interés social. Con objeto de resaltar aún más el carácter residencial de nuestras comunidades, a menudo diseñamos nuestros desarrollos en forma de privadas, instalamos infraestructura para servicios de vigilancia y diseñamos las calles de modo que se fomente la seguridad. Continuamos invirtiendo en el desarrollo de sistemas de diseño y planeación de construcción para reducir aún más nuestros costos y satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

Construcción

Administramos directamente la construcción de cada desarrollo, coordinamos las actividades de nuestros trabajadores y proveedores, supervisamos el control de calidad y los costos, y nos cercioramos del cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. Hemos desarrollado técnicas de construcciones eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en todos nuestros desarrollos. La compensación a los trabajadores está en función del número de tareas realizadas. Por lo general, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos. Actualmente también subcontratamos la construcción de un reducido número de edificios de departamentos para el sector de vivienda media en el área metropolitana de la ciudad de México.

Nuestros diseños se basan en formas modulares con parámetros definidos para cada una de las etapas de construcción, las cuales son controladas muy de cerca por nuestros sistemas centrales de tecnologías de la información. Los métodos empleados dan como resultado bajos costos de construcción y productos de alta calidad. Utilizamos materiales muy similares para la construcción de nuestras viviendas medias, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

Durante 2007, la Compañía adquirió una tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Esta tecnología mejoró significativamente la eficiencia del proceso de construcción. Entre sus ventajas destacan: menor tiempo de construcción; mejor calidad y menos reprocesamiento; reutilización del mismo molde para varios prototipos de viviendas, con una vida estimada de 2,000 usos por molde; versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema; ahorros de costos laborales; compatibilidad entre proveedores internacionales; beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que no se utiliza madera, como en los métodos tradicionales, y durabilidad, debido a que se emplea concreto.

Materiales y proveedores

Mantenemos un estricto control de nuestros materiales de construcción mediante un sofisticado sistema electrónico de identificación por código de barras, que rastrea entregas y supervisa el uso de todos los insumos. En términos generales, reducimos costos negociando a nivel corporativo los contratos de suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de nuestras viviendas, incluyendo concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y accesorios de plomería. Aprovechamos nuestras

economías de escala para contratar materiales y servicios en todas las situaciones y procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores.

Entre nuestros principales proveedores relacionados a la construcción de desarrollos habitacionales están: Edenred México, S.A. de C.V., Energía en Movimiento S.A. de C.V., Cimentaciones de Atizapán S.A. de C.V., Distribuidora Tamex, S.A. de C.V., Sanitarios, Azulejos y Recubrimientos, S.A. de C.V., Construcción Dirección y control de Obra S.A. de C.V, Operaciones y servicios integrales Arsam S.A. de C.V.

Prácticamente todos los materiales que utilizamos son fabricados en México y entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales de los proveedores en fecha próxima a su utilización para mantener bajos los niveles de inventarios. Nuestros principales materiales e insumos pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes, y no hemos padecido escasez o interrupción en el abasto.

Servicio a clientes y garantías

Homex cuenta con seguro para la cobertura de defectos, ocultos o visibles, durante la construcción, el cual también cubre el periodo de garantía que proporciona la Compañía a los compradores de viviendas. Tal como se menciona en la Nota 24 de los Estados Financieros Consolidados, otorgamos una garantía de dos años a todos nuestros clientes. Esta garantía podría aplicarse a daños derivados de nuestras operaciones o a defectos en materiales suministrados por terceros (tales como instalaciones eléctricas, plomería, gas, impermeabilización, etc.) u otras circunstancias fuera de nuestro control.

En el caso de los defectos de fabricación no reconocemos garantías acumuladas en nuestros estados financieros consolidados, ya que obtenemos una fianza de nuestros contratistas para cubrir las reclamaciones relacionadas con la calidad de su trabajo. Retenemos un depósito en garantía, que reembolsamos a nuestros contratistas una vez que el periodo de la garantía por defectos de fabricación ha vencido. Por lo general, el periodo de garantía tiene una duración de un año a partir de que los contratistas concluyen su trabajo y ampara cualquier defecto visible u oculto. Consideramos que al 31 de diciembre de 2015 no hubo pérdidas no registradas con respecto a estas garantías.

Servicios a la comunidad

Intentamos desarrollar la lealtad de marca una vez concluida la construcción, fortaleciendo las relaciones comunitarias en los desarrollos que construimos. Como parte de los contratos celebrados con los posibles clientes y las autoridades gubernamentales, donamos terrenos y construimos obras de infraestructura comunitaria, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 10% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos. Durante un periodo de 18 meses contamos también con especialistas en desarrollo comunitario, quienes ayudan a promover las relaciones en determinados desarrollos mediante la organización de eventos sociales entre vecinos, tales como competencias para premiar las viviendas y los jardines mejor mantenidos.

ii) Nuestros productos (Canales de distribución)

La industria desarrolladora de vivienda en México de acuerdo a SOFTEC se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. Consideramos que el precio de la vivienda de interés social oscila entre \$109,000 pesos y \$541,000 pesos (\$6,286 y \$31,200 dólares), en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 pesos y \$1,364,000 pesos (\$31,200 y \$78,663 dólares), y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 pesos (\$78,663 dólares).

Actualmente nos enfocamos en proporcionar vivienda de interés social y vivienda media para nuestros clientes.

El tamaño de los desarrollos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 300 viviendas cada una. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. Podemos entregar una vivienda de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas o una vivienda vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente 14 a 20 semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Ver “Nota 19 – Información por Segmentos”, de los Estados Financieros Consolidados.

El tamaño de los desarrollos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, que por lo general se construyen en etapas de 200 viviendas cada una. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Podemos entregar una vivienda media terminada en un plazo aproximado de entre 12 y 16 semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Ver “Nota 19 – Información por Segmentos”, de los Estados Financieros Consolidados.

A principios de 2008 iniciamos el desarrollo de la primera etapa de nuestra división de turismo, llamada “Las Villas de México”. Como parte de la incursión de Homex en el desarrollo de viviendas dirigidas al mercado turístico, nuestros desarrollos se ubicaron inicialmente en los tres principales destinos del país: Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún.

Como resultado de la re-estructura financiera de la Compañía y las negociaciones realizadas con algunos acreedores, ciertos activos de la división turismo, incluyendo reserva territorial y desarrollos en curso fueron dados en pago. La Compañía no pretende reactivar esta división.

iii) Nuestros mercados (Canales de Distribución)

Operamos en distintos mercados geográficamente diversos a lo largo de México. Como resultado del proceso de reorganización de la Compañía, los proyectos activos de vivienda de la Compañía fueron críticamente evaluados basados en la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución, de dichos proyectos; se concluyó que 59 proyectos eran viables para ser continuados y han sido incluidos en el Plan de Re-estructura de la Compañía. Para aquellos proyectos que se consideraron que no eran viables para continuar su desarrollo, por no cumplir con las reglas de la SEDATU, o que no se apegaban al Plan de Re-estructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Ver “Nota 26 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”.

Creemos que nuestra diversidad geográfica seguirá siendo adecuada. Al ser un desarrollador de vivienda diversificado, Homex tiene una amplia presencia en el territorio nacional, lo que comprende: (i) ciudades capitales, en donde aprovechamos una demanda estable por parte de los empleados del sector público; (ii) ciudades industriales, incluyendo Puebla, Monterrey, Guanajuato, Saltillo y Chihuahua, en donde aprovechamos la economía de México orientada a las exportaciones, y (iii) ciudades turísticas y orientadas a los servicios. Al 31 de diciembre de 2015, las actividades de servicios contribuyeron con 33.3% del PIB nacional, en tanto que las empresas de este sector emplearon a aproximadamente 31.0% de la población económicamente activa inscrita en el sistema de seguridad social. Consideramos que nuestra diversidad geográfica dentro de México nos ha permitido mitigar la exposición al riesgo en una región en particular.

De acuerdo al Plan de Negocios de la Compañía, tenemos planeado continuar operando 53 proyectos los cuales se encuentran en mercados donde contamos con una sólida presencia, mercados poco atendidos, y donde la demanda de vivienda es alta.

Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por país y estado. Durante 2015, las viviendas de interés social que cerramos representaron 46% de las ventas, mientras que 54% correspondió a vivienda media. Durante 2014, 98% de las viviendas vendidas fueron de interés social y el restante 2% se atribuyó a vivienda media. A continuación se presenta un resumen de las viviendas cerradas:

Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

Estado	2015		2014		2013	
	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media
Mexico						
Baja California	4	-	-	-	134	-
Baja California Sur	28	18	-	-	-	-
Chiapas	-	-	-	-	-	-
Chihuahua	-	-	-	-	-	-
Coahuila	-	-	-	-	-	-
Durango	-	-	-	-	-	-
Guanajuato	-	-	-	-	-	-
Estado de Mexico	-	136	-	72	-	13
Guerrero	-	-	-	-	-	-
Jalisco	67	10	-	-	164	-
Michoacán	2	-	-	-	-	-
Morelos	-	-	-	-	-	-
Nuevo León	31	-	-	-	2	-
Oaxaca	1	-	-	-	-	-
Puebla	-	-	-	-	-	-
Queretaro	-	-	-	-	13	-
Quintana Roo	24	20	-	-	-	-
Sinaloa	-	-	87	17	64	9
Sonora	-	-	-	7	-	6
Tamaulipas	-	-	-	-	74	-
Veracruz	-	-	-	-	4	-
Subtotal	157	184	87	96	455	28
Brazil	-	-	-	-	720	-
Total	157	184	87	96	1,175	28

Segmentación de unidades de acuerdo a la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109,000 pesos y \$541,000 pesos en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 pesos y \$1,364,000 pesos y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 pesos. Ver Nota 19 “Información por Segmentos” de los Estados financieros Consolidados.

iv) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

No aplica para el emisor

v) Principales clientes

Principalmente nuestros clientes son familias que están comprando por primera vez una vivienda. Tener una primera vivienda es un gran paso para las parejas jóvenes. Sin embargo y aunque representa una oportunidad para invertir en su futuro, el proceso de adquirir una vivienda puede generar temores. Homex busca que dicho proceso sea lo más sencillo y comprensible posible.

Nuestro éxito depende en identificar y ofrecer un producto que el cliente desea, lo cual inicia aún antes de que adquiramos un terreno, es decir, cuando nuestros expertos revisan no sólo factores básicos, como la topografía, sino las necesidades del clientes como el acceso a las principales vías y las rutas de transporte público.

Apoyamos a los compradores de vivienda aptos para la obtención de financiamiento hipotecario en todas las etapas, desde la presentación de la solicitud hasta la constitución de garantías para los créditos otorgados por las entidades del sector público, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes.

En el caso de la vivienda de interés social, el proceso para que un comprador obtenga el financiamiento comprende lo siguiente:

- un posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- revisamos la documentación para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la institución financiera que otorgará el crédito hipotecario;
- generamos un expediente electrónico del crédito para cada comprador de vivienda, el cual presentamos a la institución financiera correspondiente para su aprobación;
- a través de nuestra base de datos supervisamos y manejamos los expedientes de cada uno de nuestros clientes a lo largo de las distintas etapas de procesamiento y, una vez que el crédito ha sido aprobado, hacemos las gestiones necesarias para la firma de la documentación;
- el comprador paga el enganche establecido, en caso de que este aplique;
- una vez que la vivienda ha quedado concluida, el comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario, y
- entregamos la vivienda al comprador y tramitamos la inscripción de la escritura.

En el caso de la vivienda media, el proceso para la obtención de financiamiento para el comprador es igual al anterior, con la salvedad de que cobramos un enganche de entre 10% y 25% del precio total de venta a la firma del contrato de promesa de compraventa. El comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario cuando la vivienda está terminada en al menos 95%.

Los procedimientos y requisitos para obtener el crédito hipotecario son determinados en todos los casos por el otorgante del mismo.

No hemos enfrentado, ni esperamos enfrentar, pérdidas importantes como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores, en virtud de que, en estos casos, hemos logrado identificar de inmediato a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de continuar encontrando otros compradores en el futuro. El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste a la alza por los efectos de la inflación. En los casos en que el precio de una vivienda está sujeto a ajustes e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga la diferencia.

vi) Legislación aplicable y situación tributaria

Aspectos generales

Nuestras operaciones están sujetas a diversas disposiciones normativas en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones como empresa desarrolladora de vivienda son:

La Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo, la planeación y el uso del suelo urbano, y delega en los gobiernos estatales y del Distrito Federal la facultad de promulgar leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados donde realizamos operaciones, la cual regula el desarrollo urbano estatal.

La Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades de los estados, los municipios y el sector privado en

la industria de la vivienda. La Ley Federal de Vivienda vigente tiene por objeto fomentar y promover la construcción de vivienda de interés social.

Los Reglamentos de Construcción y los planes de desarrollo urbano promulgados por los estados, el Distrito Federal y los municipios, que controlan la construcción, determinan las licencias y permisos requeridos, y definen los requisitos locales en materia de uso de suelo.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que establece que el financiamiento proporcionado por el INFONAVIT se otorgue únicamente a compradores de vivienda de desarrolladores inscritos que participen en las licitaciones públicas convocadas por dicha institución.

La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios al autorizar a la SHF el otorgamiento de créditos hipotecarios para la compra de vivienda, de conformidad con las Condiciones Generales de Financiamiento de Sociedad Hipotecaria Federal, que regulan los términos y condiciones generales según los cuales pueden otorgarse dichos créditos.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca establecer la equidad y seguridad jurídicas en las relaciones entre consumidores y proveedores comerciales.

El 29 de julio de 2010 se reformó el Artículo 17 de la Constitución con la finalidad de incorporar al régimen jurídico de impartición de justicia la figura procesal de acciones colectivas con respecto a acciones civiles en materias relacionadas, entre otras, con la protección al consumidor, la competencia económica y la protección al medio ambiente. En consecuencia, el 30 de agosto de 2011 se reformaron el Código Federal de Procedimientos Civiles, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, con objeto de incorporar las acciones colectivas en dichos ordenamientos; las reformas entraron en vigor a partir del 1 de marzo de 2012.

viii) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía tenía aproximadamente 940 empleados comparado con 769 empleados al 31 de diciembre de 2014. Al 31 de diciembre de 2015 73.5% eran considerados como empleados de confianza.

La significativa reducción de personal se atribuye a la situación de liquidez de la Compañía y su proceso de Concurso Mercantil. Ver Nota 26 “Negocio en Marcha” de los Estados Financieros Consolidados”. A diciembre de 2015 la Compañía solo tenía empleados contratados en México. Al 31 de diciembre de 2015, Homex tenía 687 trabajadores de la construcción comparado con 237 trabajadores de la construcción al 31 de diciembre de 2014.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de desarrollos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes desempeñan sus funciones al lado del personal con gran experiencia en las labores de supervisión y con un alto grado de especialización. Contamos con un eficiente sistema de tecnologías de la información para controlar los costos de nómina. Nuestros sistemas registran, a través de tarjetas de identificación con códigos de barras, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular; determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas, y otorgan incentivos para cada etapa del desarrollo con base en el desempeño del equipo. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un estricto sistema de control de asistencia, que captura la información por medio de las credenciales de identificación de los trabajadores.

Hemos implementado diversos programas en toda la Compañía para ayudar a nuestros empleados a obtener

certificados de primaria y secundaria. Consideramos que estos programas mejoran nuestra capacidad para atraer y conservar a los empleados más calificados.

Al 31 de diciembre de 2015, todos nuestros trabajadores de la construcción estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo se revisan anualmente; el resto de las cláusulas y condiciones se revisan cada dos años. No hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún retraso significativo relacionado con el personal de obra.

ix) Desempeño Ambiental

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los respectivos reglamentos. La SEMARNAT y la PROFEPA son las dependencias federales responsables de que se cumplan las disposiciones legales en materia ambiental en el país a través de medidas como estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, así como de establecer lineamientos y procedimientos con respecto a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos tanto peligrosos como no peligrosos.

Nuestro compromiso es llevar a cabo las operaciones de negocio de tal manera que tengan un mínimo impacto ambiental. Los procesos involucrados en nuestras operaciones incluyen procedimientos diseñados para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los respectivos reglamentos. De conformidad con dichas disposiciones legales, construimos nuestras viviendas con moldes de aluminio, en lugar de vigas de madera, y contamos con sistemas de tratamiento de aguas. Generalmente plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros desarrollos y realizamos labores de forestación en los terrenos que donamos a nuestras comunidades. Nuestros equipos internos llevan a cabo estudios ambientales para cada proyecto y preparan informes ambientales, con la finalidad de identificar riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales para su uso en nuestros desarrollos. Nuestros costos incluyen los relacionados con el cumplimiento de las disposiciones ambientales. A la fecha ha sido insignificante el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

x) Información de mercado

Datos de la industria y del mercado

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este reporte anual, se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones del gobierno, informes de empresas de investigación de mercados y publicaciones de otras fuentes independientes. Además, algunos datos se basan tanto en nuestros cálculos, que derivan de la revisión de encuestas internas, como en fuentes independientes. Si bien consideramos que estas fuentes son confiables, no hemos verificado por nuestra cuenta la información y no podemos garantizar su precisión o integridad.

La información contenida en esta sección proviene de fuentes públicas, incluyendo las publicaciones y materiales de la SEDESOL, el CONAPO, el INEGI, el INFONAVIT, la SHF, la CANADEVI, la CONAVI y SOFTEC⁷. Si bien consideramos que nuestras fuentes y estimaciones son confiables, no hemos verificado de

⁷ Fuente: www.sedesol.gob.mx www.conapo.gob.mx www.inegi.gob.mx www.conavi.gob.mx www.softec.com.mx www.infonavit.org.mx www.fovissste.gob.mx

manera independiente la información o los datos provenientes de terceros y no podemos garantizar la precisión o integridad de dicha información proveniente de terceros, ni de la información y los datos que nosotros hemos obtenido.

Aspectos generales

El mercado de la vivienda en México está determinado por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y el financiamiento disponible.

Características demográficas

Las tendencias demográficas del país determinan el curso de la demanda de vivienda. Dichas tendencias incluyen:

- el crecimiento sostenido de una población relativamente joven;
- un alto índice de formación de nuevas familias;
- un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y
- una disminución en el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con el INEGI, la población del país ascendió en 2015 a aproximadamente 121.2 millones de habitantes y se estima que aumentará a 150 millones en 2050. El CONAPO calcula que habrá aproximadamente 31.7 millones de familias en 2016, cerca de 32.3 millones a finales de 2017 y aproximadamente 32.8 millones al concluir 2018.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo están contribuyendo al actual incremento en la demanda de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 48.3 millones de habitantes o 43.1% de la población total de México. Según cálculos del CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 46.6 millones de habitantes, que representarán 36.8% de la población nacional. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuirá a aumentar la demanda de vivienda en el país.

Oferta de vivienda

En 2015, las estadísticas de vivienda de la SHF⁸ indicaban que México tenía un rezago habitacional de 8.9 millones de viviendas. Esta cifra incluía la necesidad de:

- 538 mil familias que viven en condiciones de hacinamiento
- 7.5 millones de viviendas modestas que requerían demasiadas reparaciones y un posible reemplazo.

La SHF estimó que de los hogares que se formaron en 2015 únicamente 51.5% demandarían un crédito debido a su nivel de ingresos y ocupación, esto es 317 mil unidades.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

El INVI es una institución pública descentralizada de la administración pública en el Distrito Federal, legalmente autónoma, con su propio capital de trabajo. Sus funciones son el diseño, propuesta, promoción, coordinación, ejecución y evaluación de políticas y programas de vivienda enfocados

⁸ Fuente: http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EdoActualVivienda/Documents/EAVM_2015.pdf

principalmente en familias con escasos recursos económicos, todo lo cual es regulado dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, derivado de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La misión del INVI es atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. Su finalidad es contribuir a la realización del derecho humano básico que significa la vivienda. Al segundo trimestre del ejercicio 2015, el INVI había otorgado 10,156 acciones de vivienda en sus dos principales programas: Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda⁹.

Segmentos del mercado

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

El mercado de la vivienda de México construida por desarrolladores, de acuerdo a SOFTEC, se clasifica de la siguiente manera:

Segmentos del mercado de vivienda

Segmento	Costo (pesos)	Tamaño	Características
Vivienda de interés social	Entre \$118,000 y \$590,000 (entre \$6,805 y \$34,026 dólares)	35-75 m ² (377-807 pies cuadrados)	Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda media	Entre \$591,000 y \$1,480,000 (entre \$34,083 y \$85,353 dólares)	65-130 m ² (700-1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala-comedor, 2-4 recámaras, 2-4 baños, 1-4 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda residencial	Más de \$1,480,000 (más de \$85,353 dólares)	Más de 130 m ² (más de 1,399 pies cuadrados)	Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
Vivienda turística	Entre \$300,000 y \$950,000 dólares	140-200 m ² (1,500-2,150)	Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-

⁹ Fuente: Invi: <http://www.invi.df.gob.mx/portal/I2015Metas.aspx#Ancla1>

		pies cuadrados)	5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles
--	--	-----------------	--

Política del gobierno y financiamiento disponible

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Debido a los problemas de liquidez registrados en los últimos 20 años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de financiamiento hipotecario, especialmente de parte del sector privado. Por lo tanto, la demanda de vivienda de interés social y vivienda media ha permanecido baja durante dicho periodo.

Durante la década de 1980, la política del gobierno mexicano estuvo orientada a fomentar la inversión de parte del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo e incentivando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directos. En 1994, el país experimentó una crisis económica que condujo a la devaluación del peso y a una importante elevación de las tasas de interés. Las empresas desarrolladoras de vivienda más pequeñas dejaron de participar en el mercado y la industria experimentó una importante caída en la venta de viviendas entre 1995 y 1996, debido a la poca disponibilidad de créditos de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas gubernamentales intentaron contrarrestar la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario y la consiguiente elevación de las tasas de interés, concentrándose principalmente en el otorgamiento de financiamiento hipotecario para construcción en el segmento de vivienda de interés social a través de entidades del sector público. Estas entidades ya no realizan operaciones de desarrollo y venta, sino que funcionan como verdaderos programas de ahorro y préstamo. Las reformas legales aplicables al régimen de los ejidos, que autorizaban la venta de terrenos cuyo uso había estado restringido, también incrementaron la posible oferta de terrenos disponibles para desarrollo. Durante este periodo, el gobierno autorizó la constitución de las Sofoles, que operan como instituciones de crédito hipotecario con fondos y garantías proporcionados por entidades del sector público, inversionistas privados, instituciones bancarias nacionales, extranjeras o de desarrollo, o a través de los mercados de capital mexicanos. Además, el gobierno impulsó el crecimiento de la industria y el otorgamiento de créditos por parte del sector privado, al apoyar la consolidación de la industria desarrolladora de vivienda.

Las ventas de viviendas se estabilizaron entre 1997 y 1998, y aumentaron ligeramente en 1997 como resultado de la mejoría en las condiciones económicas. Durante 1999 y 2000, la disponibilidad de financiamiento hipotecario aumentó a raíz de la estabilización de dichas condiciones. El nivel de financiamiento disponible ha seguido creciendo como resultado de las políticas implementadas por el gobierno, aunque el desempeño futuro y el crecimiento podrían reducirse debido a una industria más madura y un menor crecimiento poblacional.

El 11 de febrero de 2013, el Presidente Enrique Peña Nieto anunció una nueva política nacional de vivienda, la cual se centra en los siguientes objetivos: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un nuevo modelo de desarrollo urbano que sea sustentable e inteligente a la vez, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) promover una vida digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias son coordinadas por la SEDATU a través de la CONAVI, la CORETT y la FONHAPO.

La política antes mencionada indicaba un periodo de transición de 24 meses para que todas las partes hicieran los cambios necesarios.

La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la administración anterior. Sin embargo, contempló nuevas metas, tales como una mejor coordinación interinstitucional y la supervisión de las diferentes entidades relacionadas con vivienda, así como la ampliación del financiamiento y los subsidios gubernamentales para una población en aumento. Además, la política de vivienda favorece la vivienda vertical sobre la vivienda horizontal tradicional.

La implementación de esta política representó cambios adicionales en las reglas de operación para los desarrolladores de vivienda y a pesar del periodo de transición de 24 meses implementado por el Gobierno Federal antes que ninguna regla fuera efectiva, el cambio de construir en zonas rurales con proyectos de baja densidad a proyectos en zonas urbanas con una densidad más alta a través de la introducción de prototipos verticales resultó en un incremento en los costos iniciales y en la inversión en capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas.

Los cambios en la política de vivienda también afectaron las reglas para aprobación de subsidios y créditos para compradores potenciales, licencias para agentes de bienes y raíces así como la inclusión de programas educacionales para aquellos que quieran adquirir una vivienda (entre otros) lo cual resultó en retrasos en el proceso de venta para los desarrolladores de vivienda y en el aumento del ciclo de capital de trabajo.

Adicionalmente, en enero de 2015, se presentó la Política Nacional de Vivienda 2015 por el Presidente Enrique Peña Nieto. En general los objetivos y estrategias de la Política de Vivienda de 2013 se mantuvieron y los cambios a la Política de Vivienda 2015 se enfocaron en una serie de estrategias y acciones para asegurar una oferta de vivienda adecuada para las familias mexicanas para incrementar su asequibilidad, al mismo tiempo que se implementaron estrategias para incrementar la base de los compradores potenciales. Dentro de las principales estrategias que fueron anunciadas se encuentran i) la eliminación del cobro de titulación de las viviendas adquiridas para personas con ingresos menores a 2.6 veces salarios mínimo ii) vivienda vertical ubicada en ciudades tendrá un subsidio más alto y una tasa de interés más baja si es financiada a través de una entidad financiera iii) a partir de 2015, todas las hipotecas nuevas estarán fijadas en pesos y las hipotecas otorgadas con anterioridad que fueron fijadas en veces salario mínimo podrán ser cambiadas a pesos, iv) derivado de una alianza entre la banca comercial, SHF y FOVISSSTE los afiliados de esta última no tendrán que esperar al sistema de sorteo y los derechohabientes calificados podrán recibir su hipoteca de forma inmediata, vi) CONAVI apoyará a 15 mil jóvenes y 20 mil jefas de familia. Programas especiales para personas con alguna discapacidad, migrantes y para adultos mayores, vii) los desarrolladores de vivienda que vendan casas a través de pagos parciales solo pagarán el ISR de los pagos que reciben cada año y no del total del pago como en el pasado.

Los cambios en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podría afectarnos de manera adversa. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades - La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Fuentes de financiamiento hipotecario

Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para el mercado nacional de la vivienda son:

proveedores de créditos hipotecarios financiados a través de las aportaciones efectuadas por las empresas o entidades afiliadas a fondos públicos, incluyendo

- el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que atienden a los trabajadores del sector privado y del Estado, respectivamente;
- la SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, sofoles o sofomes, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes utilizando sus propios fondos, y
- subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el FONHAPO.

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento otorgaron 16,431,130 créditos hipotecarios de 2001 a 2015, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 8.1%, al pasar de 461,927 en 2001 a 1,176,150 en 2015. De acuerdo a la CONAVI por monto de financiamiento por modalidad con cifras acumuladas al 31 de diciembre de 2015, 62.8% correspondió a financiamiento para vivienda nueva y 26.4% para vivienda usada y 10.9% para otros usos.

INFONAVIT

El INFONAVIT se creó en 1972 por acuerdo entre el gobierno, los sindicatos y los trabajadores del sector privado con objeto de constituir un fondo de inversión para beneficio de los trabajadores de dicho sector. El INFONAVIT otorga financiamiento principalmente para vivienda de interés social a compradores aprobados. Asimismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores que perciben un salario mensual inferior al importe equivalente a cinco veces el salario mínimo. Se financia a través de aportaciones al salario realizadas por las empresas del sector privado para beneficio de los trabajadores (por un importe equivalente a 5.0% de su salario bruto), a través de la recuperación de los créditos otorgados y, en menor medida, a través de los valores respaldados en los créditos que ocasionalmente emite en el mercado.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos, los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes, entre otros factores. Con el fin de cumplir con el reto de promover soluciones habitacionales de alto valor patrimonial (vivienda intraurbana y de mayor espacio), el Infonavit ha puesto a disposición de sus derechohabientes mayores montos máximos de crédito tradicional, aumentándolos de 483 mil a 850 mil pesos. La reforma al artículo 44 de la Ley del Infonavit de enero de 2012 faculta al Instituto para ofrecer nuevos productos hipotecarios denominados en pesos en adición a los créditos indexados al salario mínimo. Los plazos de los créditos se calculan con base en los salarios de los acreditados, de modo que pueden ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. Para los créditos originados en pesos, el Instituto ha mantenido prácticamente sin cambios las condiciones de montos, plazos y pagos mensuales que observan actualmente los créditos indexados al salario mínimo. Sin embargo, los créditos originados en pesos presentan dos cambios sustanciales respecto de los créditos indexados al salario mínimo, cuentan con un pago fijo y una tasa fija.

El instituto tiene un programa llamado “Apoyo INFONAVIT”, orientado a ayudar a los compradores con mayores ingresos a obtener financiamiento hipotecario. Los clientes de este programa pueden utilizar los montos aportados vía las deducciones de su nómina para sus cuentas del INFONAVIT como garantía para los créditos hipotecarios otorgados por instituciones financieras del sector privado. De igual forma, estos clientes pueden recurrir a sus aportaciones mensuales al INFONAVIT para cubrir los pagos mensuales de los créditos hipotecarios adeudados a las instituciones financieras del sector privado.

En 2007, el INFONAVIT introdujo un nuevo programa, “Cofinanciamiento” o “Cofinavit”, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos en forma similar a Apoyo INFONAVIT. El programa Cofinavit permite a sus clientes obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT junto con una institución de banca múltiple o una sofol. Adicionalmente, los clientes pueden utilizar sus aportaciones individuales en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario. Cofinavit no establece un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.

El INFONAVIT introdujo también un programa llamado “INFONAVIT Total”, orientado a trabajadores aptos para el programa tradicional del instituto. A través de INFONAVIT Total, el trabajador acuerda que se asigne una parte del crédito hipotecario del INFONAVIT a una institución de banca múltiple. Los términos del crédito hipotecario correspondiente a este programa son sustancialmente iguales al crédito tradicional. Y si bien el INFONAVIT sigue administrando y atendiendo los créditos conforme a este programa, comparte la carga financiera y los riesgos y beneficios económicos de la cartera con la institución de banca múltiple participante en el programa.

A finales de 2011, el INFONAVIT lanzó una nueva opción de financiamiento, “Mejora tu Casa”, ahora denominado “Mejoravit” a fin de que sus acreditados pudieran renovar sus viviendas. A través de esta opción de financiamiento, los acreditados pueden hacer uso de su crédito para remodelar su vivienda, así como cambiar mobiliario, cocina, etc. El crédito va de \$4,000 pesos a \$46,855 pesos.

Durante 2012, el INFONAVIT implementó un nuevo programa, “Tú 2do Crédito”, a través del cual los trabajadores afiliados que hayan liquidado su crédito Infonavit sin quebrantos, pueden solicitar otro crédito para compra de vivienda. Se calcula que este programa tiene una demanda potencial de hasta 330,000 trabajadores. Al cierre de octubre de 2014, el número de créditos otorgados es de 14,420 créditos con un monto financiado de 9,321 millones de pesos.

En 2013, se implementó el Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de la Vivienda (FERUV) cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida y plusvalía de los acreditados, generar un impacto ambiental positivo al promover el desarrollo de vivienda mejor ubicada en zonas con acceso a equipamiento y servicios de transporte, educación, salud y empleo; así como incentivar el aprovechamiento de la infraestructura vigente y planeada de las ciudades. Para este programa, el Infonavit asignó un presupuesto de 3,000 millones de pesos para apoyar la construcción de vivienda, con criterios de ubicación adecuada y de sustentabilidad superiores al promedio, que repercutan en el mejoramiento de la calidad de vida de derechohabientes y acreditados. Bajo esta modalidad se han financiado casi 5,000 viviendas al 31 de diciembre de 2015.

El Instituto ha lanzado el programa Arrendavit el cual brinda a los derechohabientes la posibilidad de rentar, por lo que se espera que representen una solución temporal a sus necesidades de vivienda; con esto, el Infonavit espera ampliar su oferta de valor con una solución hipotecaria más diversa y flexible, y crear un mercado secundario e incrementar la plusvalía de las viviendas desocupadas. Durante 2015, el portal de Arrendavit tenía registradas 357 viviendas para renta con presencia en 8 Estados de la República.

El Infonavit ha desarrollado también un producto para habilitar el otorgamiento de crédito a personas sin acceso a financiamiento para vivienda y que forman parte de la economía formal, en particular para los trabajadores de gobiernos estatales y municipales. El crédito lo otorga una entidad financiera, con el respaldo del gobierno del estado o municipio en el que trabajen.

El pleno de la Cámara de Diputados aprobó en marzo 2014, en lo general y en lo particular, el decreto que expide la Ley de la Pensión Universal, y reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones en

materia de seguridad social para establecer el Seguro de Desempleo. Sin embargo, no se ha emitido la aprobación al decreto.

El Seguro de Desempleo (SD) tiene como principal objetivo brindar al trabajador un acompañamiento integral a lo largo de su ciclo de vida laboral; complementando el esquema actual de seguridad social en el que un trabajador solo puede elegir entre vivienda o retiro.

De aprobarse el SD, se presentarían implicaciones en la operación actual del Instituto, en particular, sobre el flujo de recursos. Se prevé que el Infonavit conserve la administración del 5% de aportaciones patronales, las cuales ahora se dividen en dos subcuentas individualizadas:

- 2% del Salario Base de Cotización (SBC) seguirán siendo destinados a la Subcuenta de Vivienda, bajo las reglas de operación vigentes.
- 3% del SBC será destinado a la nueva Subcuenta Mixta, la cual se podrá utilizar para Desempleo, Vivienda y Pensión; se prevé que esta nueva subcuenta sea administrada por el Infonavit a través de una Sociedad de Inversión (SdI).

Adicionalmente, de aprobarse la iniciativa, se tiene previsto que el Gobierno Federal constituirá y operará un Fondo Solidario aportando el 0.5% del SBC, que podrá utilizarse para pagar el beneficio por desempleo cuando los recursos de la Subcuenta Mixta no sean suficientes.

De acuerdo a la CONAVI, al INFONAVIT le correspondió aproximadamente 58.7% y 48.9% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Ante el cambio iniciado por la Política Nacional de Vivienda, el Infonavit se encuentra en proceso permanente de análisis y diagnóstico para entender las necesidades y expectativas de sus derechohabientes, y pueda ofrecer las mejores soluciones de acuerdo con la etapa del ciclo de vida de cada uno.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2015-2019 son las siguientes:

Año	Número de créditos
2015	350,000
2016	355,000
2017	365,000
2018	370,000
2019	375,000

FOVISSSTE

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno mexicano en 1972 como un fondo de pensiones con objeto de otorgar financiamiento para la compra de vivienda de interés social a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE se financia a través de fondos aportados por el gobierno, por un importe equivalente a 5% de las nóminas brutas de los trabajadores del Estado. El gobierno administra el FOVISSSTE en forma similar al INFONAVIT y le permite participar de manera conjunta con las instituciones financieras del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, a fin de aprovechar al máximo los fondos disponibles.

En términos generales, el FOVISSSTE otorga financiamiento hipotecario para vivienda de interés social y el segmento más bajo de la vivienda media. Los solicitantes pueden obtener del FOVISSSTE créditos

hipotecarios para la compra de viviendas nuevas o usadas, para la remodelación o reparación de viviendas actuales, para financiar la construcción de viviendas por sí mismos y para pagar el enganche de viviendas no financiadas por el FOVISSSTE. Esta entidad aprueba el otorgamiento de créditos a los compradores de vivienda con base en su antigüedad en el sector público y asigna dichos créditos de acuerdo con el orden de presentación de las solicitudes, el salario y número de dependientes del solicitante, así como la ubicación geográfica. Una vez que el programa determina el número de solicitantes aprobados, asigna créditos hipotecarios por estado con base en la demanda histórica.

El FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación, por un importe máximo de aproximadamente \$941,633 pesos (\$54,305 dólares). Los términos del crédito se calculan con base en el salario del acreditado, pudiendo ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. En 2014 el FOVISSSTE anunció que otorgará hipotecas en pesos a una tasa fija de 10.25% por primera vez en su historia.

Al 31 de diciembre de 2015, el FOVISSSTE otorgó 81,000 créditos, comparado con 87,300 hipotecas al 31 de diciembre de 2014. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 6.9% de todo el financiamiento hipotecario en México durante 2015 y 7.7% al 31 de diciembre de 2014.

SHF

La SHF es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno en 2002. La SHF se financia a través de fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y su propia cartera, y otorga créditos por conducto de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiples y las sofoles. A su vez, dichos intermediarios administran los créditos hipotecarios financiados por la SHF, incluyendo el desembolso y el servicio de la deuda.

Tradicionalmente, la SHF ha constituido una importante fuente de financiamiento para los desarrolladores de vivienda, en virtud de que otorga créditos a las instituciones de banca múltiple y las sofoles para que, por su parte, éstas otorguen créditos puente directamente a los desarrolladores. En lugar de otorgar créditos puente para viviendas con un valor superior a 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,690,588 pesos o \$155,168 dólares al 31 de diciembre de 2015), la SHF otorgará garantías para apoyar los esfuerzos realizados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles con el fin de otorgar créditos puente para la construcción de dichas viviendas.

Además, la SHF proporciona financiamiento a las instituciones de banca múltiple y las sofoles con objeto de que éstas otorguen créditos hipotecarios individuales para la compra de viviendas de interés social y viviendas medias. Históricamente, la SHF sólo ha financiado un importe total equivalente a entre 80% y 90% del valor de la vivienda y, por lo general, sus créditos están sujetos a un límite máximo de aproximadamente 500,000 UDIs (aproximadamente \$2,690,588 pesos o \$155,168 dólares al 31 de diciembre de 2015). Sin embargo, con el fin de proporcionar el mayor número posible de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, a partir de 2005, la SHF dejó de otorgar créditos para la compra de viviendas de precio superior a 150,000 UDIs (aproximadamente \$807,176 pesos o \$46,550 dólares al 31 de diciembre de 2014) y, en lugar de ello, otorga ampliaciones de crédito y garantías para los créditos otorgados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles, apoyando así los esfuerzos de estas últimas en materia de captación de fondos para el financiamiento de créditos hipotecarios individuales.

Con respecto a sus operaciones de financiamiento hipotecario, la SHF no ha emitido bonos respaldados por hipotecas (BORHIS) desde 2013. Sin embargo, ha continuado proporcionando datos y análisis relativos a información histórica, riesgo de incumplimiento y evolución del mercado respecto de las emisiones de BORHIS. Al comprometerse con las actividades de determinación de precios de compra y venta y proporcionar financiamiento hipotecario a los segmentos de la población desatendidos, la SHF brindó también liquidez al mercado mexicano de la vivienda.

El programa institucional de la SHF para el periodo 2013-2018¹⁰, contiene cuatro objetivos institucionales cada uno con estrategias y líneas de acción:

1. Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, a través de: i) la reactivación del mercado secundario hipotecario con la participación de bancos ii) colaborar con las ONAVIS en la colocación de papel de deuda iii) garantizar las emisiones bursátiles de los desarrolladores de vivienda
2. Consolidar la oferta de vivienda a través de: i) desarrollar productos de co-financiamiento y garantías con la banca comercial ii) ampliar la red de intermediarios especializados en créditos a la construcción iii) instrumentar productos de financiamiento y garantías para infraestructuras y equipamientos de conjuntos habitacionales iv) promover la oferta institucional de vivienda en renta
3. Fortalecimiento de la demanda a través de: i) fortalecer los productos de seguros y garantías para hipotecas ii) impulsar el cofinanciamiento para trabajadores del estado, SHF y FOVISSSTE, iii) otorgar garantías hipotecarias para atender a empleados municipales y estatales (segmentos no atendidos de FOVISSSTE), iv) fomentar una adecuada coordinación interinstitucional para el acceso a subsidios y apoyos federales v) desarrollo de productos y soluciones de vivienda que promuevan el régimen de incorporación fiscal vi) promover el desarrollo de la portabilidad de hipoteca
4. Impulso a la banca social a través de: i) incorporar criterios de carácter urbano y territorial al análisis crediticio de SHF, ii) financiar obras de infraestructura social en conjuntos habitacionales, iii) consolidar el financiamiento a los Desarrollos Certificados (DC), iv) diseñar productos financieros que apoyen soluciones de vivienda sustentable.

Instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes

Por lo general, las instituciones de banca múltiple están orientadas a los sectores de vivienda media y vivienda residencial, en tanto que las sofoles suelen orientarse al sector de la vivienda de interés social, a una parte del sector de la vivienda media utilizando fondos suministrados por la SHF y al resto del mercado de vivienda media y vivienda residencial utilizando otras fuentes de financiamiento. Las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios con fondos provenientes de la colocación de valores en el mercado nacional, de préstamos otorgados por instituciones financieras mexicanas y extranjeras, de sus propias carteras y de fondos suministrados por entidades del sector público, tales como la SHF. Las sofoles y las sofomes no tienen autorización para captar depósitos del público.

A pesar de que las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgan créditos hipotecarios directamente a los compradores de vivienda, el financiamiento se coordina comúnmente a través del desarrollador de vivienda. Con el propósito de obtener financiamiento para la construcción, el desarrollador de vivienda debe presentar propuestas acompañadas de las constancias que acrediten la propiedad de los terrenos a desarrollar, los planos arquitectónicos, las licencias y permisos necesarios, así como los estudios de mercado que acrediten la existencia de demanda para la vivienda propuesta. Una vez aprobado lo anterior, las instituciones proporcionan el financiamiento para la construcción y desembolsan los fondos conforme al avance de cada etapa del desarrollo.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes suelen establecerse a plazos de entre 10 y 20 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos al salario mínimo mensual y los índices de inflación.

Acumulado al 31 de diciembre de 2015, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgaron aproximadamente 12.1% del total de los créditos hipotecarios en el país, y 14.2% al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con la CONAVI.

¹⁰ Fuente: SHF

<http://www.shf.gob.mx/sobreshf/Documents/CD%2075,%20punto%2006,%20Programa%20Institucional%202014-2018%20de%20SHF%20ANEXO%20ACTUALIZACION.pdf>

Otras entidades de vivienda del sector público

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como el FONHAPO, la CONAVI y los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), que operan a nivel federal y estatal, y están orientados principalmente a los trabajadores no asalariados que perciben menos del equivalente a 25 veces el salario mínimo anual, a menudo a través de subsidios directos. Estas entidades proporcionan financiamiento directo a las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, a las sociedades cooperativas y a las uniones de crédito que representan a beneficiarios de escasos recursos, así como a compradores individuales. El financiamiento se ofrece tanto al mercado de la vivienda construida por el propio comprador como al mercado de la vivienda construida por desarrolladores. El monto total de los fondos disponibles depende del presupuesto del gobierno.

De acuerdo con la CONAVI, estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 10.0% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015 y 11.3% durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014.

Competencia

La industria desarrolladora y constructora de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada y abarca un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa y públicas, tales como Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Edificaciones Integrales Futura, S.A. de C.V., Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., Corporación GEO S.A.B. de C.V. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades -La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

Como resultado de los cambios en las políticas públicas de vivienda los cuales impactaron de manera negativa a los desarrolladores de vivienda principalmente a los desarrolladores públicos cuyas operaciones eran de mayor escala; durante 2015, excepto por ARA, los desarrolladores de viviendas no reportaron sus resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015. URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. continúa en un proceso de Concurso Mercantil a la fecha de este reporte.

De acuerdo al Registro Único de Vivienda (RUV), acumulado al 31 de diciembre de 2015, existían 350,900 viviendas registradas en el país, una reducción de 15.2% comparado con las viviendas registradas acumuladas al 31 de diciembre de 2014; así mismo existían 391,700 viviendas en construcción, una reducción de 15.7% al compararse con el mismo periodo del año pasado y 301,800 viviendas terminadas un incremento de 5.8% comparado con diciembre de 2014.

De acuerdo a los reportes publicados por INFONAVIT, al 31 de diciembre de 2015, las compañías con la participación de mercado más alta eran: Javer 2.3%, Ruba 1.5%, Ara, 1.2%, Edificaciones integrales Futura 1.0%, Cadu 0.7%.

Estacionalidad

La industria de la vivienda de interés social en México está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estas entidades se aprueban típicamente durante el primer trimestre del año. Los pagos de estas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, dado que no comenzamos a construir hasta que existe el compromiso de alguna de dichas entidades para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo. Por lo tanto, también tendemos a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres,

y nuestros niveles de deuda tienden a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. En el pasado hemos presupuestado la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año a fin de coincidir con los periodos de mayores flujos de efectivo y pretendemos continuar con esta práctica. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y nuestros niveles de deuda futuros seguirán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro. En términos generales, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. La estacionalidad puede ser afectada por cambios gubernamentales a nivel federal y estatal como ocurrió con el cambio presidencial en 2012 donde los directivos de las instituciones financieras fueron restituidos por lo tanto afectando las operaciones regulares de los institutos causando un retraso importante en la cobranza de las hipotecas para los desarrolladores de vivienda.

xi) Estructura Corporativa

Las Subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

Compañía	2015	2014	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100 %	100 %	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67 %	67 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100 %	100 %	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% restante de las acciones que eran propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio, este último accionista de la empresa Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.; derivado de esta operación Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
- (a) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. En los últimos tres años la Compañía no ha tenido operaciones. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.
 - (b) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcões e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliários Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dichas subsidiarias. Al 13 de junio de 2014 la Compañía reconoció algunos créditos bancarios de estas subsidiarias como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil. (Ver Nota 2 b) y Nota 14.2 de los Estados Financieros Consolidados).
 - (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil y que al 13 de Junio de 2014 contaba con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016. Dicho crédito fue reconocido por la Compañía el 13 de junio de 2014 como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil (Ver Nota 2 b) y nota 14.2 de los Estados Financieros Consolidados). Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dicha subsidiaria. (Ver Nota 2b) de los Estados Financieros Consolidados).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.

xiii) Descripción de sus Principales Activos

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos fijos en virtud de que tenemos contratos de arrendamiento de corto plazo para la mayoría del equipo de construcción, además de que

subcontratamos una parte importante de los servicios para la construcción de la infraestructura de nuestros desarrollos. Durante 2015 no se realizaron inversiones en activos derivado de la crítica situación de liquidez de la Compañía durante ese periodo. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos fijos.

Reserva territorial

Hemos desarrollado procedimientos específicos para identificar terrenos adecuados para nuestras necesidades y continuamente llevamos a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda. Para que los terrenos se consideren adecuados deben estar ubicados cerca de áreas con suficiente demanda, por lo general en áreas donde puedan construirse al menos 500 viviendas, y presentar características topográficas que faciliten el desarrollo de vivienda. También tomamos en consideración la factibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, caminos y electricidad, en términos acordes con un precio de compra que nos permita obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. Llevamos a cabo evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en algunos casos, estudios de urbanización y composición de la tierra en todos los terrenos que deseamos adquirir, a fin de determinar si éstos son adecuados para construcción.

Durante el ejercicio de 2015, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos cambió considerablemente para ajustarse a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al Plan de Re-estructura establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al Plan de Re-estructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía. De tal forma que, todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de re-estructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. “Nota 26 – Negocio en Marcha, de los Estados Financieros Consolidados”.

En línea con la evaluación de proyectos e inventario de reserva territorial disponible para ejecutar el Plan de Re-estructura; actualmente la Compañía dispone de una reserva territorial que equivale a aproximadamente 67,000 unidades. Nuestra reserva territorial incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Estimamos poder construir en nuestra reserva territorial aproximadamente 60,779 viviendas de interés social y cerca de 6,069 viviendas medias.

Para nuestras operaciones adquirimos terrenos y planeamos el desarrollo de las viviendas que construimos a través de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (PICSA), Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., Hogares del Noroeste, S.A. de C.V., C.T. Prop S. de R.L. de C.V. Por su parte, HXMTD, S.A. de C.V. y Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. nos proveen de servicios ejecutivos y administrativos. Homex Atizapán, S.A. de C.V., que operamos y controlamos bajo un esquema de coinversión con socios estratégicos en la región, es propietaria de uno de nuestros desarrollos de vivienda media en el área de la ciudad de México.

xiii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación del Concurso Mercantil de Grupo Homex.

1. El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable, por tanto, no se realizó ninguna provisión. La apelación sigue en curso y a la fecha de los estados financieros no se le ha dado resolución.
2. El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación.
3. Mediante escrito de fecha 8 de enero de 2016 el Servicio de Administración Tributaria promovió amparo en contra de la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015 dictada a su vez por el Juzgado Primero de Distrito de Sinaloa, con sede en la Ciudad de Culiacán, que a su vez resolvió negativamente el recurso de revocación promovido por el propio SAT. Dicho amparo será tramitado ante el Tribunal Colegiado en Material Civil del Décimo Segundo Circuito en Mazatlán, Sinaloa. El Juzgado Primero de Distrito, por resolución del 13 de enero pasado, admitió la presentación de dicho amparo y la presentación de su informe justificado al Tribunal Colegiado arriba mencionado.

Créditos fiscales

4. El 25 de noviembre de 2013, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 3442/13-03-01-4 ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, de la Sala Regional del Noroeste III, en Culiacán, Sinaloa en contra de La Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, por conducto de la Administración Local Jurídica de Culiacán, por un crédito fiscal fincado por acumulación presuntiva de ingresos por depósitos bancarios y rechazo de deducciones del ejercicio de 2010, para lo cual se proporcionó en la defensa la documentación soporte. El crédito fincado asciende a \$3,979 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima lograr revertir el juicio para que le sean valoradas las pruebas aportadas a través del Juicio de Amparo, por lo que no se creó ninguna reserva. Respecto de dicho crédito el SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.
5. El 31 de agosto de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 21593/15-17-12-5 cuya demanda está radicada en la Décimo Segunda Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, en el Distrito Federal, en contra de La Administración General de Grandes Contribuyes. El crédito fiscal determinado por la Autoridad deriva del cumplimiento a otra resolución que ya se había resuelto favorablemente a la Compañía en el Recurso de Revocación al considerar la omisión en la acumulación de ingresos por uso de marca durante el ejercicio de 2007, la cual fue aclarada en dicho recurso. El crédito fincado asciende a \$367 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo omisión de ingresos que la Autoridad presume y porque la resolución impugnada fue repuesta por la Autoridad fuera de plazo, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

6. El 16 de octubre de 2015, la Compañía presentó Juicio de Amparo Directo ante el Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito en turno según expediente 2111/14-03-01-1/715-15-S102-04 en contra de la sentencia de fecha 6 de agosto de 2015 en la cual fue resuelto el juicio parcialmente a favor de la Compañía, derivado de un crédito fiscal determinado por la Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, al haber acumulado presuntivamente de ingresos por depósitos bancarios y rechazar deducciones del ejercicio de 2010. El crédito fincado asciende a \$1,061 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados tienen la confianza de ganar el juicio por lo menos para efectos de que se le reponga el procedimiento y con esto, lograr que se tomen en cuenta las pruebas aportadas durante el proceso de fiscalización antes de emitir el acta final y con esto puedan lograr la nulidad lisa y llana, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.
7. El 07 de diciembre de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo radicado en la Décimo Tercera Sala Regional Metropolitana en Turno del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa controlado bajo el expediente 33347/15-17-13-1 en el cual fue impugnada la resolución que deriva del cumplimiento a una resolución que resolvió favorablemente a la Compañía el Recurso de Revocación, por un crédito fiscal determinado por la Administración General de Grandes Contribuyentes al estimar ingresos y rechazar las deducciones por compras de terrenos en el ejercicio fiscal de 2007. El crédito fincado asciende a \$4,311 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo la supuesta omisión de ingresos que la autoridad presume y porque la resolución combatida fue repuesta por la Autoridad fuera de los plazos legales, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

xiv) Acciones representativas del capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integra como sigue:

	Número de acciones		Miles de pesos Capital social	
	Fija	Variable	Fija	Variable
Al 31 de diciembre de 2015	33,586,955	426,678,725	425,444	857,498
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	-	425,444	-

Conforme a lo dispuesto en los Convenios Concursales, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía se encuentra representado por 460,265,680 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie Única, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales se encuentran en circulación 335,869,550 acciones y 124,396,130 acciones se encuentran en el Fideicomiso No. CIB/2301 mismo que fue constituido con la finalidad de establecer mecanismos de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes de la Compañía, según lo previsto en, y con motivo de la implementación de, los Convenios Concursales, en la inteligencia de que el ejercicio de las opciones y la consecuente distribución de las correspondientes acciones representativas del capital social de la Compañía, por los titulares de las opciones anteriormente descritas, se efectuará de conformidad con el Plan de Opciones para Acreedores Comunes y los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso No. CIB/2301, precisamente en cumplimiento y conforme a lo dispuesto al efecto en los Convenios Concursales. Ver Nota 17 – Capital Contable de los Estados Financieros Consolidados de la Compañía.

xv) Dividendos

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en asamblea general ordinaria. De conformidad con las leyes mexicanas, los dividendos únicamente pueden pagarse con cargo a utilidades retenidas y cuando hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1989. Tenemos la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo y adquisición de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial. Podríamos considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro en función de diversos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y otros factores que el consejo de administración y nuestros accionistas consideren relevantes, incluidos los términos y condiciones de instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a nuestra capacidad para pagar dividendos

La legislación mexicana no restringe nuestra capacidad para remitir dividendos y pagos por concepto de intereses, si los hubiera, a titulares de nuestros valores en el extranjero. Por lo general, el pago de dividendos a los titulares no estará sujeto a la retención del impuesto aplicable a ingresos pasivos en moneda extranjera. Desde 1991, México tiene un mercado cambiario libre y, desde diciembre de 1994, el gobierno ha permitido la libre flotación del peso con respecto al dólar.

xvi) Controles cambiarios y otras limitaciones que afecten a los tenedores de los títulos

No aplica en virtud de no ser una emisora extranjera

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla contiene información seleccionada con base en las NIIF para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales. Toda la información financiera ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Para una descripción del método, ver “Resumen de la presentación de contabilidad”. Asimismo, la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

	2015	2014	2013
(En miles de pesos)			
NIIF:			
Ingresos	346,100	1,689,306	2,602,366
Costo de Ventas	562,978	940,309	42,594,984
(Pérdida) utilidad bruta	(216,878)	748,997	(39,992,618)
Gastos de Operación	862,832	707,367	8,028,898
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(2,655,433)	763,909	(1,219,239)
Gastos por intereses	1,874,980	2,730,983	814,499
(Ingresos) gastos por intereses	(693)	710	(39,655)
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	756	(77,429)	24,597
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	696,073	-	615,975
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(995,393)	(3,376,543)	(48,217,693)
Impuestos a la utilidad	4,373,887	333,946	(10,913,804)
Pérdida de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(5,369,280)	(3,710,489)	(37,303,889)
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(21,278,590)	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	15,909,310	(3,1710,489)	(37,303,889)

	2015	2014	2013
Como porcentaje de los ingresos			
NIIF			
Ingresos	100%	100%	100%
Costo de Ventas	163%	56%	1,637%
(Pérdida) utilidad bruta	(63)%	44%	(1,537)%
Gastos de Operación	249%	42%	309%
Otros (ingresos) gastos de operación, neto	(767)%	45%	(47)%
Gastos por intereses	542%	162%	31%
(Ingresos) gastos por intereses	(0.2)%	0%	(2)%
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	0.2%	(5)%	1%
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	201%	-	24%
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(228)%	(200)%	(1,853)%
Impuestos a la utilidad	1,264%	20%	(419)%

Pérdida de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(1,551)%	(220)%	(1,433)%
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	(6,148)%	-	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	4,597%	(220)%	(1,433)%

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

Total de viviendas vendidas

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por país y estado. Durante 2015, las viviendas de interés social que cerramos representaron 46% de las ventas, mientras que 54% correspondió a la vivienda media. A continuación se presenta un resumen de las viviendas cerradas:

Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de

Estado	2015		2014		2013	
	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media	Interés Social	Vivienda Media
Mexico						
Baja California	4	-	-	-	134	-
Baja California Sur	28	18	-	-	-	-
Chiapas	-	-	-	-	-	-
Chihuahua	-	-	-	-	-	-
Coahuila	-	-	-	-	-	-
Durango	-	-	-	-	-	-
Guanajuato	-	-	-	-	-	-
Estado de Mexico	-	136	-	72	-	13
Guerrero	-	-	-	-	-	-
Jalisco	67	10	-	-	164	-
Michoacán	2	-	-	-	-	-
Morelos	-	-	-	-	-	-
Nuevo León	31	-	-	-	2	-
Oaxaca	-	-	-	-	-	-
Puebla	1	-	-	-	-	-
Queretaro	-	-	-	-	13	-
Quintana Roo	-	-	-	-	-	-
Sinaloa	24	20	87	17	64	9
Sonora	-	-	-	7	-	6
Tamaulipas	-	-	-	-	74	-
Veracruz	-	-	-	-	4	-
Subtotal	157	184	87	96	455	28
Brazil	-	-	-	-	720	-
Total	157	184	87	96	1,175	28

Segmentación de unidades de acuerdo a la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109,000 pesos y \$541,000 pesos en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 pesos y \$1,364,000 pesos y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364,000 pesos. Ver Nota 19 “Información por Segmentos” de los

c) Informe de créditos relevantes

Durante 2015, la Compañía se encontraba en un proceso de Concurso Mercantil con operaciones limitadas y falta de liquidez. El 3 de julio el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales suscritos por la Compañía. Esta resolución concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía.

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las deudas por emisión de bonos, obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran como sigue:

	Miles de pesos	
	2015	2014
Deuda capitalizada de acuerdo a la resolución del convenio concursal de fecha 9 de julio de 2015.	\$ -	\$ 17,944,027
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó nuevamente y vence el 17 de marzo de 2020 devengando un interés de TIEE28D más 5.00%. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.	1,852,498	1,852,498
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado el 01 de julio de 2013 a una tasa de TIEE más 4.5% por \$280 millones y vence el 07 de diciembre de 2014. Con garantía hipotecaria.	250,064	250,064
Banco Base Internacional		
Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de TIEE28D más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	190,564	190,564
Scotiabank, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por \$55.490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de TIEE28D más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fue renovado y vence el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	49,771	49,771
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de julio de 2013 a una tasa de 10%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	52,800	52,800
Banco Santander, S.A.		
Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TIEE28D más 4.50%. Con garantía hipotecaria.	444,970	540,924
Grupo Financiero Inbursa, S.A.		
Línea de crédito por \$184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIEE28D más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	399,593	392,247
HSBC, S.A.		
Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIEE28D más 4.5%. Con garantía	180,000	180,000

hipotecaria.

Bank of America

Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de THIE28D más 4.5%. Con garantías hipotecarias.

272,480 272,480

Santander, S.A.

Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de THIE28D más 3%. vence el 31 de diciembre de 2013.

\$ **40,000** \$ 40,000

Banco Santander, S.A.

Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de THIE28D más 4.5%. vence el 31 de diciembre de 2013.

27,022 27,022

Grupo Financiero Inbursa, S.A.

Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015.

113,502 209,119

Banco Santander, S.A.

Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de septiembre de 2012 a una tasa de THIE28D más 4.5%. vence el 21 de septiembre de 2014.

65,753 74,223

Banco Santander, S.A.

Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa de THIE28D más 4.5%. Venció el 29 de marzo de 2014, esta línea de crédito fue renovada el 29 de junio de 2015 con vencimiento del 29 de Junio de 2020. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.

285,064 243,364

Banco BNDES

Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de interés de 12.75%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 1,272

Banco Indusval

Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de julio de 2012, con vencimiento el 28 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 32,522

Banco Industrial e Comercial, S.A.

Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 707

Banco Daycoval, S.A.

Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de julio de 2011, con vencimiento el 27 de noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 20,600

Banco Panamericano, S.A.

Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 23,046

Banco HSBC, S.A.

Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 27,187

Banco ABC, S.A.

Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de diciembre de 2017 a una tasa de interés de 8.21%. (Ver Nota 2 b) de los Estados Financieros Consolidados)

- 100,600

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR

Línea de crédito otorgada por Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de 2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.

29,029 25,000

Bank Of América México, S.A.

Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa THIE28D más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013.

385,000 385,000

Credix GS, S.A. de C.V.

Línea de crédito otorgada por Credix GS, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una

44,999 44,999

tasa 30%. vence el 31 de diciembre de 2013

Fondo ACH, S.A. de C.V.

Línea de crédito otorgada por Fondo ACH, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una tasa 20.40%. vence el 31 de diciembre de 2013

Obligaciones convertibles en acciones

Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (Ver nota 17 b) de los Estados Financieros Consolidados)

Banco Santander, S.A.

Tres líneas de crédito con garantía hipotecaria otorgadas por Banco Santander, S.A. el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de THE28D más 4.5%

Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR

Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 01 de julio de 2015 y vence el 30 de junio de 2016, devengando un interés de 12%

Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR

Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de septiembre de 2015 y vence el 11 de septiembre de 2018, devengando un interés de 12%

Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR

Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%

Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR

Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de marzo de 2015 y vence el 11 de junio de 2016, devengando un interés de 12%

Intereses por pagar

Menos costos de emisión de deuda

Total de deuda

Porción circulante de la deuda a largo plazo

Menos costos de emisión de deuda a corto plazo

Menos costos de emisión de deuda a largo plazo

Deuda a largo plazo

29,079

29,079

612,818

-

155,791

-

100,000

-

30,000

-

136,868

-

38,000

-

1,121,708

3,031,991

-

(184,176)

\$ 6,907,373

\$ 25,856,930

(6,299,650)

(25,856,930)

-

-

-

-

\$ 607,723

\$ -

(1) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengó intereses; sin embargo, la deuda garantizada devengó intereses de conformidad con sus condiciones originales. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto del total de los préstamos bancarios capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$599,793 miles de pesos por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 26 y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora del 100% de las acciones de Homex Global, quien a su vez es tenedora de las acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex

reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas formaron parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 3.5550% y 3.3205%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14.7180 y \$5.5103, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de la opinión del auditor independiente la Compañía se encuentra en proceso de renegociación de los términos y condiciones de varios de los créditos antes mencionados.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 26 “Negocio en marcha” de los Estados Financieros Consolidados y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora de acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas forman parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

Restricciones financieras

Durante la vigencia del financiamiento, las cláusulas restrictivas del contrato de préstamos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los Bienes Fideicomitidos, limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra Persona ni directa o indirectamente, limitación de venta de activos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquier de sus Subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las Acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los Acreditados.

Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR por la cantidad de \$1,852,498 pesos, requieren que la Compañía mantenga:

- Un capital contable no menor a \$11,817,344 pesos;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía estaba en incumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en su contrato de financiamiento.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 3.5550% y 3.3205%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2015 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$17,2065 y \$4.3843, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14.7180 y \$5.5103, respectivamente.

Agencias calificadoras

El 16 de abril de 2013 fuimos notificados que Fitch Ratings, una de las dos mayores agencias calificadoras, bajó la calificación crediticia a Homex dos niveles a B. La baja de calificación refleja las expectativas de Fitch sobre los resultados de operación de Homex durante el primer semestre de 2013, los cuales se mantendrán bajo presión, resultando en un continuo flujo de efectivo negativo que causa un apalancamiento. La presión sobre el flujo de efectivo resultó en un cambio de política de gobierno, el cual ahora se enfoca más en promover la vivienda vertical en áreas urbanas.

El 30 de abril de 2013, Fitch bajó nuevamente la calificación a Homex a CCC. La baja refleja la expectativa de Fitch sobre nuestra liquidez la cual se aprieta como resultado de las inversiones necesarias para terminar la construcción en proceso, afectando nuestra habilidad para pagar deuda. Posteriormente Fitch ha dicho que espera que se pudieran tener acciones positivas si la deuda/UAFIDA fuera consistentemente debajo de 4.0x y la generación de flujo de efectivo relacionada con las actividades de construcción de viviendas se neutraliza y podemos mejorar significativamente la liquidez y la estructura de la deuda.

El 18 de diciembre de 2013, Fitch Ratings retiró las calificaciones de Issuer Default Rating (IDR) en Moneda Extranjera en 'RD' y la de IDR en Moneda Local también en "RD" para Desarrolladora Homex (HOMEX). De igual manera, Fitch retiró la calificación de "C/RR4" para las Notas Senior de 250 millones de dólares (mdd) con vencimiento a 2015 y 2019 y para las Notas por 400 mdd con vencimiento a 2020. Dicha medida se debe a la reestructuración de la deuda financiera en curso de HOMEX, por lo que Fitch no proveerá calificaciones o cobertura analítica de la desarrolladora de vivienda.

El 25 de abril de 2013, los servicios de inversión de Moody's bajó la calificación a Homex de B2 a Ba3. Esta calificación de acuerdo a Moody's refleja la restricción a liquidez de Homex y el fondeo durante el primer trimestre de 2013, como resultado de la dinámica del mercado dejándonos con una capacidad disminuida de crecer el negocio a pesar de la monetización de los centros penitenciarios.

El 31 de mayo de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex") a Caa2.mx, de Ba1.mx (a Caa2 de B2 en escala global, moneda local). Esta acción de calificación refleja la revelación que hizo Homex en su Reporte Anual presentado el 22 de mayo de 2013 de que algunos de los contratos de derivados de la compañía fueron terminados anticipadamente y debían ser pagados de inmediato.

El 12 de julio de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex") a "Ca.mx", desde "Caa2.mx", debido al anuncio de Homex que no pagaría los intereses de una emisión de bonos en dólares con vencimiento en 2019.

El 2 de agosto de 2013, Moody's de México bajó la calificación de emisor en escala nacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. a C de Ca. La baja de calificación se debió a un débil reporte de resultados del Segundo trimestre de 2013.

El 19 de mayo de 2014 Moody's de México retiró las calificaciones de Homex ya que la compañía anunció que el 30 de abril de 2014 se inició la solicitud de Concurso Mercantil con una propuesta de plan de re-estructura previo (Concurso Mercantil pre-pactado). De acuerdo con la Ley de Concurso Mercantil, la solicitud fue presentada con el acuerdo de los acreedores que representan la mayoría de los pasivos de Homex.

Compromisos fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2015 no teníamos compromisos fuera de balance.

Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas:

Al 31 de diciembre de 2015	Miles de pesos				Total
	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$6,346,602	\$ 132,115	\$ 475,608	\$ -	\$ 6,954,325
Cuentas por pagar	3,677,768	-	-	-	3,677,768
	<u>\$10,024,370</u>	<u>\$ 132,115</u>	<u>\$ 475,608</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,632,093</u>

Al 31 de diciembre de 2014	Miles de pesos				Total
	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 25,856,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,856,930
Arrendamientos capitalizables	222,933	-	-	-	222,933
Cuentas por pagar	10,268,685	-	-	-	10,268,685
Acreedores por adquisición de terrenos	1,203,447	-	-	-	1,203,447
	<u>\$ 37,551,995</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 37,551,995</u>

d) Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este reporte anual en la página A-0.

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo.

Este reporte anual contiene algunas declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, intenciones o expectativas. Los resultados reales podrían diferir materialmente de las declaraciones a futuro. Los factores que podrían generar o contribuir a tales diferencias incluyen, aunque no se limitan a aquellos que se comentan más adelante y en otras secciones de este reporte anual, particularmente en “Declaraciones a futuro” e “Información clave”.

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de continuar como negocio en marcha. Referirse a la Nota 26 “Negocio en Marcha” de nuestros estados financieros consolidados y al reporte de los auditores independientes.

i) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2015, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2014 – NIIF

Ingresos

El 30 de abril de 2014, la Compañía presentó solicitud para el procedimiento de Concurso Mercantil pre-pactado ante los tribunales federales en la Ciudad de Culiacán. Tras seguir todo el proceso establecido en la ley de la materia, el día 3 de julio de 2015, el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reestructura) suscritos por la Compañía con la mayoría de sus acreedores. Esta resolución concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Por ende las operaciones de la Compañía durante el proceso del Concurso Mercantil fueron muy limitadas y su desempeño financiero y operativo se vio impactado de manera negativa durante el 2015.

Así mismo, derivado del procedimiento de Concurso Mercantil por el que atravesó la Compañía, los resultados financieros de Homex para el periodo 2015 no son directa ni objetivamente comparables con el año 2014.

Durante el 2015, la Compañía registró ingresos por \$346.1 millones, derivado de la escrituración de 341 viviendas, de las cuales 46% pertenecen al segmento de interés social con un precio promedio de \$465 mil pesos, y 54% al segmento de vivienda media con un precio promedio de \$1.2 millones de pesos. Así mismo, Homex registró ingresos por \$40.5 millones derivado de la venta de materiales y servicios de construcción otorgados a terceros.

Utilidad Bruta

Para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2015, se incurrió en una pérdida bruta de \$216.9 millones principalmente derivado del deterioro de materiales obsoletos en la División Infraestructura por aproximadamente \$283 millones reconocidos en el costo de ventas. En una base proforma, y sin considerar el efecto del deterioro de materiales descrito, la utilidad bruta hubiera sido de \$66.1 millones.

Utilidad de Operación

En 2015 la Compañía tuvo una utilidad operativa de \$1,575.7 millones

Costo de préstamos, neto

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) durante 2015 fue de \$2,571.8 millones de pesos, derivado principalmente del gasto por intereses devengados durante el periodo por \$1,875 millones los cuales incluyen \$480.6 millones de pesos de comisiones y gastos por financiamiento en relación al proceso de Concurso Mercantil de la Compañía. Asimismo, se reconocieron \$696.1 millones por efectos de valuación por instrumentos derivados, de acuerdo a la norma NIIF 9 – Instrumentos Financieros- donde la Compañía tenía reconocida ésta valuación en el capital. Al realizar el pago del principal de los instrumentos de cobertura que fueron cancelados en 2013 y, que así mismo, habían sido contratados para reducir el riesgo cambiario de su deuda denominada en dólares: US\$250 millones emitidos en 2009 y US\$400 millones emitidos en 2012; el efecto de la valuación de acuerdo a la NIIF 9 fue reconocida en el resultado del ejercicio 2015. El pago del principal de estos instrumentos de cobertura se dio por medio del pago en acciones de acuerdo al Plan de Reestructura y el tratamiento para acreedores comunes.

Exposición cambiaria y derivados en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía no tenía exposición cambiaria por lo tanto no tiene contratos de instrumentos financieros para la cobertura de riesgo cambiario.

Impuestos a la Utilidad

Los impuestos a la utilidad durante 2015 ascendieron a \$4,373.9 millones.

Utilidad neta participación controladora

Durante 2015 la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$15,909.3 millones. El resultado se deriva principalmente de la aplicación de la regla CINIIF 19-Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio – donde la Compañía realizó un ajuste por reconocimiento de Valor Razonable de sus pasivos financieros que fueron pagados con el patrimonio de Homex (acciones comunes de la Compañía como pago del saldo capitalizable de sus créditos comunes, en términos y en pleno cumplimiento de lo dispuesto en los Convenios Concursales respectivos. La valuación de dichos pasivos financieros se registró en el capital social de la Compañía a su valor razonable, y la diferencia de dicha valuación fue registrada en Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía, lo que generó una importante utilidad en el periodo.

ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Hemos experimentado, y prevemos seguir experimentando, grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de inventario de terrenos.

Durante 2014 y 2013 la industria de vivienda en México enfrentó una serie de retos que serán descritos en los párrafos siguientes, los cuales afectan negativamente el desempeño financiero de la industria.

Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit habitacional. Como resultado de ello, estábamos enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que llamaban a la redensificación de ciudades donde se contemplaba la reutilización de infraestructura urbana existente. El enfoque del gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad creando beneficios sociales, ambientales y económicos para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto ya que el aumentar la densidad significaba la construcción de prototipos verticales donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital invertido es mayor.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, solo el 14% del total del presupuesto aprobado en el programa de subsidio, fue dedicado a viviendas verticales nuevas (lo cual contrastaba con el compromiso inicial de dedicar el 50% del presupuesto). Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda y en junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial, los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia.

Todos estos cambios así como la curva de implementación en la Compañía para realizar las acciones necesarias para adaptarnos a las nuevas reglas, resultaron en un incremento de los costos iniciales y en la

inversión de capital de trabajo para desarrollar la reserva territorial y construir viviendas donde no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una importante parte de esta reserva territorial tuvo un deterioro en su valor lo cual afectó nuestros resultados financieros. Por ende, nuestra liquidez así como nuestra capacidad para encontrar financiamiento a través de instituciones financieras fue afectada debido a la aversión al riesgo al sector. Ver –Nota 26 “Negocio en Marcha” y Nota 9 “Inventarios y Costo de Ventas” de nuestros Estados Financieros Consolidados

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- enganches pagados por los compradores de viviendas.

iii) Control interno

Manejo de riesgos

La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a riesgos de la industria en particular. Principalmente estamos expuestos a riesgos relativos a capacidad y aprovechamiento, riesgos relacionados con la estrategia, riesgos políticos, riesgos operativos, riesgos de compras, riesgos de políticas salariales, riesgos de tecnologías de la información y riesgos de manejo financiero y de tesorería. La estrategia de manejo de riesgos de la Compañía posibilita el aprovechamiento de las oportunidades de negocio que se le presentan siempre que se pueda concretar una relación riesgo-retorno en línea con las condiciones del mercado y los riesgos asociados deriven en la creación de valor de un componente adecuado y sustentable.

El manejo razonable de las oportunidades empresariales y de los riesgos del negocio constituye una parte integral de la dirección y la toma de decisiones de la Compañía. En consecuencia, el sistema de Homex para detectar y manejar riesgos de manera oportuna consta de un gran número de componentes que son sistemáticamente incorporados a toda la organización y a la estructura operativa de la Compañía. No hay ninguna estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos apoyada en un comité de riesgos que aconsejaba sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporcionaba seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros estaban controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros estaban identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tenían las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2015, 2014 y 2013, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 26 “Negocio en Marcha” de nuestros Estados Financieros Consolidados, la Administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos. Sin embargo, para el ejercicio 2016 en conjunto con su Consejo de Administración ha iniciado actividades para la integración de políticas, controles y reportes para la gestión adecuada de riesgos de negocio.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La preparación de los estados financieros se realiza de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Sin embargo, no tenemos estimaciones contables críticas.

4. ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Los Estados Financieros Consolidados de la Compañía para los ejercicios concluidos al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una Firma independiente de contadores públicos, miembro de la Firma Grant Thornton International Ltd. Durante el periodo al 31 de diciembre de 2006 al 31 de diciembre de 2012 fueron auditados por Mancera, S.C, miembro de la Firma Ernst & Young Global.

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

En el pasado hemos celebrado, y podríamos hacerlo en el futuro, operaciones con nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de nuestros accionistas. Consideramos que estas operaciones se han celebrado en términos no menos favorables para la Compañía que aquellos que pudieran haberse obtenido de terceros no relacionados. Actualmente, se requiere que las operaciones entre nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de los mismos sean aprobadas por el Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Auditoría y/o de nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

Financiamiento a partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013, teníamos el 24% del capital social en Makobil, una empresa mexicana. El otro accionista de Makobil era Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. Durante el proceso de construcción el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoció utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados.

En abril de 2013, Homex y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) acordaron con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) la adquisición de la totalidad el interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tenían celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado fue de \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera.

Operaciones de conflicto de interés

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2015 no existieron operaciones que representarán un conflicto de interés para la Compañía.

Adquisición de terrenos de partes relacionadas

En 2015 no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

c) Administradores y accionistas

i. Consejeros y Directivos

Nuestro Consejo de Administración, el cual fue nombrado en la Asamblea General de Accionistas con fecha del 29 de junio de 2015 y 31 de agosto de 2015, consta actualmente de cinco miembros, quienes tienen la responsabilidad de administrar nuestro negocio. Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El Consejo de Administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos 25% de los miembros del Consejo de Administración deben ser consejeros independientes, de acuerdo con la definición del término independiente de la Ley del Mercado de Valores.

Gobierno Corporativo

Nuestras prácticas de gobierno corporativo se rigen por nuestros estatutos, la Ley de Mercado de Valores en México y las disposiciones generales emitidas por la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores. Así mismo, nos apegamos al Código de Mejores Prácticas Corporativas. La estructura y responsabilidades de nuestro Consejo de Administración, la Declaración de Ética y todas las actividades de la empresa se rigen por las mejores prácticas de Gobierno Corporativo.

En la Asamblea General Anual Ordinaria de accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. del 29 de junio de 2015 y 31 de agosto de 2015 se designaron los miembros del Consejo de Administración y resolvió aceptar las renunciaciones presentadas por los señores Jaime Cortés Rocha, Juan Ignacio Steta Gándara y Luis Armas Rousse a sus cargos como miembros independientes del Consejo de Administración y de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias y Compensaciones. Nuestro Consejo de Administración de acuerdo a la designación en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 29 de junio y 31 de agosto de 2015 se integra por las siguientes personas:

Nombre	Cargo
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	Presidente
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	Miembro no Independiente y Director General de la Compañía
José Manuel Canal Hernando	Miembro Independiente
Antonio Manuel Dávila Uribe	Miembro Independiente
Samuel Suchowiecky	Miembro Independiente
Ernesto Valenzuela Espinosa	Miembro Independiente
William Crombie	Miembro Independiente

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. El señor de Nicolás es miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bital), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

José Manuel Canal es actualmente miembro del Consejo de las compañías públicas: FEMSA, KUO y Gentera, así como de otras compañías privadas. Así mismo es el auditor estatutario de Grupo Financiero Bancomer, Seguros Monterrey New York Life y otras compañías en el Sector Financiero. El señor Canal trabajó durante 40 años en la firma Arthur Andersen, una compañía especializada en la prestación de servicios profesionales en auditoría, contabilidad e impuestos. Durante los últimos 20 años en la firma, se desempeñó como socio director para México, Centroamérica y la región Andina. Ha sido profesor en dos universidades de prestigio en México. Así mismo fue fundador y primer presidente del consejo, del Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera. El señor Canal es también co-autor de varios libros en manejo de riesgo y control interno. Es titulado en Contaduría Pública por la Universidad Autónoma de México.

Antonio Manuel Dávila Uribe actualmente funge como Presidente de Ascendancy Mexico. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana e Ingeniero en Sistemas Económicos de la Universidad Stanford y Maestría en Alta Dirección (AD-2) por el IPADE. Cuenta con una reconocida trayectoria dentro del sector financiero e inmobiliario. Ascendancy se ha asociado con el Ing. Dávila como su especialista local, creando una alianza estratégica con él y con Grupo Firpo, el cual también dirige.

Dentro del sector financiero, Antonio Dávila fue Vicepresidente de Citibank Mexico hasta 1979, año en el que paso a formar parte de Operadora de Bolsa como Director de Operación y Miembro del Consejo de Administración hasta 1989. Posteriormente fue socio fundador y Miembro del Consejo de Administración de Ixe Banco, Consultoría Internacional (hoy CIBanco) y Mexicana de Fianzas así como consejero de Factor Quadrum.

Samuel Suchowiecky. El Sr. Suchowiecky es miembro de la Firma de Abogados “California State Bar” desde 1992. Durante varios años, el Sr. Suchowiecky fue asociado senior de una reconocida firma de abogados de México hasta que en 1998 dejó la firma para fungir como director general de un grupo inmobiliario que tenía importantes inversiones en el sector hotelero, financiero y de bienes raíces. La empresa hotelera que formaba parte del grupo, finalmente se vendió a NH Hoteles España, momento en el que el Sr. Suchowiecky fundó Hipotecaria Vértice, una sofol especializada dedicada principalmente a otorgar préstamos para la construcción e hipotecarios en México. En 2008 se asoció con el IFC y en 2010 con Darby (una filial de Franklin Templeton), hasta 2013, cuando los socios salieron de la compañía. El señor Suchowiecky ha participado activamente en la creación de alianzas estratégicas con líderes en los sectores de bienes y raíces, turismo así como tiendas minoristas para alinear y apoyar las iniciativas empresariales clave con eficacia. El señor Suchowiecky ha construido y mantiene equipos de alto rendimiento al contratar, desarrollar y motivar profesionistas cualificados. El señor Suchowiecky también tiene experiencia sólida en la gestión de múltiples proyectos, incluyendo la realización de presupuestos y administración.

Ernesto Valenzuela es miembro independiente del Consejo de Administración, asesor financiero y auditor de varias compañías. El señor Ernesto Valenzuela cuenta con amplia experiencia como consultor respecto a procedimientos de insolvencia respecto a su implementación, administración, prevención y salida (registrado ante el IFECOM). También ha trabajado como consultor y auditor externo de diversas entidades de gobierno, así como compañías mexicanas y extranjeras tales como el IPAB, tiendas minoristas (supermercados y tiendas departamentales), compañías aseguradoras, industria automotriz, restaurantes, hoteles, laboratorios farmacéuticos y casas de bolsa. El señor Valenzuela es Contador Público certificado graduado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, (ITAM), así mismo tiene estudios en Sistemas de Información Automatizados por el

ITAM. Fue Presidente del Consejo y miembro del Comité Honorario en el periodo 2010-2012 y 2005-2007 del Colegio Contadores Públicos de Mexico, A.C.

William J. Crombie tiene 25 años de amplia experiencia en administración y finanzas tanto en compañías públicas como privadas en el sector de bienes y raíces y residencial. Su experiencia incluye negociaciones, acuerdos estratégicos, manejo de riesgo, planeación estratégica, resolución de problemas y administración en general. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Hipotecaria su Casita y Pulte Homes, Inc. Tiene estudios en Economía de la Universidad St. Lawrence, en Canton Nueva York y un MBA en finanzas de la Universidad de Syracuse en Nueva York.

El Consejo de Administración desarrolla su gestión en tres comités, cuya labor es analizar los temas de su competencia con mayor detalle y ofrecer una recomendación al Consejo para que analice la información y tome la decisión que brinde la mayor creación de valor para los accionistas. Los comités del Consejo de Administración están conformados en:

Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está formado por José Manuel Canal (Presidente), William J. Crombie y Ernesto Valenzuela. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Canal cuenta con los atributos de un experto financiero del Comité de Auditoría, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero. Nuestro auditor externo puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, aunque no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del comité son las siguientes: supervisar al auditor externo de la compañía y evaluar su desempeño, analizar dictámenes, opiniones, reportes o informes que rinda el auditor externo, emitir recomendaciones respecto a la selección y las condiciones de contratación del auditor externo, discutir los estados financieros de la sociedad con los directivos responsables de su elaboración, y revisión, así como con el auditor externo, en base a ello, el comité deberá recomendar su aprobación o no aprobación al Consejo de Administración, recomendar, cuando sea necesario, la opinión de expertos independientes para los casos que lo ameriten o que la ley o estatutos lo requieran emitir opiniones al Consejo de Administración sobre operaciones con terceros relacionados; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a la Compañía; verificar los sistemas y mecanismos de control interno y auditoría interna de la Compañía, informando al Consejo de Administración de la situación que guarden los mismos, así como de cualquier irregularidad que sea detectada en el ejercicio de sus funciones.

Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones

Nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Antonio Manuel Dávila Uribe (Presidente), Samuel Suchowiecky y Gerardo de Nicolás Gutiérrez. Algunas de sus obligaciones y responsabilidades son las siguientes: solicitar la opinión de expertos independientes en los casos que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley o los estatutos de la sociedad se requiera. Anualmente el comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades de su competencia que incluirá por lo menos: observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes, operaciones con partes relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes, apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a los que se refiere el artículo Trigésimo Segundo Fracción IV, inciso d) y e) de los estatutos de la Sociedad.

Control Interno

Además de los comités antes descritos y el consejo de administración los cuales supervisan y aseguran el cumplimiento de los más altos estándares en regulación y gobierno corporativo, tenemos un departamento de Control Interno, el cual está orientado a dar cumplimiento con las políticas establecidas, el registro adecuado

de las operaciones, la obtención de información financiera confiable y oportuna así como prevenir, identificar y detectar fraudes. A la fecha de este reporte anual, nuestros ejecutivos son los siguientes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Antigüedad en la empresa (años)
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez	1961	Presidente del Consejo de Administración	27
Gerardo de Nicolás Gutiérrez	1968	Director General	23
Carlos Moctezuma Velasco	1971	Director de Finanzas	12
Rodolfo Leyva Sanchez	1978	Director de Contraloría y Administración	18
Roberto Vez Carmona	1960	Director Jurídico	8
Alejandro Alvarado Aguilar	1969	Director de Recursos Humanos y Responsabilidad Social	13
Rubén Izábal González	1968	Co-Director de Construcción	21
Jorge Miguel Hach Delgado	1950	Co-Director de Construcción	21
Elsa Angelica Ramos Tolosa	1972	Director de Sucursales y Ventas	12
Alberto Menchaca Valenzuela	1969	Director de Tesorería	20
Julian de Nicolás Gutierrez	1968	Director División Infraestructura	22
Victor Ranfield Lopez Sepúlveda	1969	Director de Sistemas e Innovación	22

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de la fundación de nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. El señor de Nicolás fue miembro del consejo de la BMV desde 2005 y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer, Banamex y HSBC (antes Bital), así como del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Gerardo de Nicolás Gutiérrez es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 a junio de 2007, el señor de Nicolás se desempeñó como Presidente del Comité Ejecutivo y Director de Planeación Estratégica. También fue Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir la Dirección General por primera vez, fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás estudió ingeniería industrial en la Universidad Panamericana de la Ciudad de México y obtuvo una maestría en el campus Guadalajara del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Carlos Moctezuma Velasco es el Director de Finanzas de Homex desde diciembre de 2009. Previamente, el señor Moctezuma se desempeñó como Director de Relación con Inversionistas desde diciembre de 2007 hasta 2009 y como Director de Planeación Estratégica de la Compañía desde abril de 2004 hasta diciembre de 2009. Antes de incorporarse a Homex, el señor Moctezuma fue Director de Finanzas y Relaciones con Inversionistas en Grupo Iusacell, S.A. de C.V., una compañía pública mexicana especializada en telecomunicaciones inalámbricas que anteriormente fue subsidiaria de Verizon Communications. Desde 1993 hasta 1999, el señor Moctezuma ocupó

varios cargos relacionados con finanzas en Tubos de Acero de Mexico, S.A., entre los cuales destaca el de Gerente de Relaciones con Inversionistas. El señor Moctezuma fue Presidente y cofundador de la Asociación Mexicana de Relación con Inversionistas (AMERI), en donde ocupó distintos cargos de 2002 a 2008.

Rodolfo Leyva Sanchez se ha desempeñado como Director de Contraloría desde Mayo de 2014. Antes de asumir esta posición el señor Leyva se desempeñaba como Director de Estados Financieros y Cumplimiento desde 2005. Se incorporó a Homex en 1998 y ha ocupado distintas posiciones en el departamento de contabilidad. El señor Leyva estudio contabilidad y administración en la Universidad Autónoma de Sinaloa, y tiene una maestría en Administración y Finanzas en la Universidad Tec Milenio.

Roberto Vez Carmona es el Director Jurídico de Homex. El señor Vez ha ocupado este cargo desde Enero 2014. Antes de este nombramiento se desempeñaba como Director Jurídico de la división Internacional de Homex en el periodo 2007 a 2013. Antes de unirse a Homex, el señor Vez fue socio en Vez, Rosenstein, Pardo & Sánchez, S.C. y Consulbaja, S.C. una firma jurídica en México y en Los Cabos respectivamente. Durante su carrera ha desempeñado varios cargos en el área jurídica en compañías nacionales e internacionales, con énfasis en el área de bienes y raíces y asuntos corporativos. El señor Vez inicio su práctica legal desde 1982 como asociado en la firma legal Sánchez Mejorada y Velasco, S.C.

Alejandro Alvarado Aguilar es el Director de Recursos Humanos y Responsabilidad Social Corporativa desde Junio de 2014. El Señor Alvarado se unió a Homex en 2003, antes de ser nombrado como Director de Recursos Humanos y Responsabilidad Social ocupó varias posiciones dentro del departamento de Recursos Humanos en Homex. Antes de incorporarse a Homex, el señor Alvarado trabajo en el área de Recursos Humanos desde 1989 en varias compañías tales como: Unión de Crédito del Valle de México s.a. de c.v, Financiera Independencia s.a. de c.v. ,Nextel de México, s.a. de c.v., Benedetti's s.a. de c.v. Estudió la carrera de Administración de Empresas en la UNAM Campus Ciudad de México, y tiene un posgrado en Desarrollo Organizacional y una Especialidad en impuestos (UNAM).

Rubén Izábal González es Co- Director de Construcción desde 1996. Antes de incorporarse a Homex, el señor Izábal trabajó en varias empresas constructoras, tales como Gómez y González Constructores, Provisur, S.A. de C.V., Promotoría de Vivienda del Pacífico, S.A. de C.V. y Constructor Giza, S.A. de C.V. Actualmente, supervisa las operaciones de construcción de la Compañía, concentrándose en el proceso de construcción de las viviendas. El señor Izábal estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO), de Guadalajara, Jalisco, y cursó el posgrado en administración de empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Además, el señor Izábal participó en un seminario con Eliyahu Goldrat sobre la teoría de las restricciones, así como un seminario sobre negociaciones efectivas con Chester L. Karras.

Jorge Miguel Hach Delgado es el Co- Director de Construcción 2012. Antes de este nombramiento el señor Hach se desempeño como el Director de Reservas Territoriales de 2004 a 2012 y de 2000 a 2004 como Director de Proyectos. Antes de colaborar con Homex, de 1987 al año 2000 laboró en el sector privado como director general de las empresas: Promotora Colinas de San Miguel, Fraccionadora del Pacifico y Constructora Lomas de Culiacán. De enero 1984 a diciembre 1986, se desempeño en el sector público como Director de Obras y Servicios Públicos del Municipio de Culiacán. Anteriormente ocupó otras posiciones relacionadas al sector constructivo a nivel privado y público. El Señor Hach estudio Ingeniería Civil, en la Universidad Autónoma de Sinaloa, así mismo tiene estudios de Postgrado en la Universidad Técnica de Braunschweig, en Alemania

Elsa Angelica Ramos Tolosa es la Directora de ventas y sucursales. Se incorporó a Homex en 2004 donde se ha desempeñado en distintos puestos como directora de servicio al cliente, calidad y postventa. Estudió arquitectura en la Universidad Autónoma de Sinaloa. Anteriormente trabajó en el sector bancario en el área hipotecaria. Ella ha tomado distintos cursos de administración y liderazgo, tales como: Boot Camp en Zappos Insights en Las Vegas, Calidad en el Servicio en Disney Institute en Orlando Florida, Negociación Efectiva del Dr. Chester L. Karras, Despertando el gigante con Tony Robbins en Palm Beach California.

Alberto Menchaca Valenzuela fue nombrado como Director de Tesorería en Septiembre de 2013. Antes de este nombramiento el señor Menchaca se desempeñó como Director de la División México desde enero de 2010. Antes de ocupar este cargo, el señor Menchaca fue Director de la División de Vivienda de Interés Social y Director General de Operaciones, de 2007 a 2009; Director de Operaciones, de 2000 a 2006, y Gerente de Finanzas, de 1996 a 2000. Su experiencia de trabajo previa incluye diversos cargos en Banco Mexicano, InverMéxico y Banca Confía. El señor Menchaca es ingeniero agrónomo por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, de Saltillo, Coahuila. Durante el periodo 2010-2011, el señor Menchaca tomó el programa de Educación Ejecutiva (AD-2) del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Julian de Nicolás Gutierrez es el Director de la División Infraestructura desde Enero de 2014. Antes de este nombramiento se desempeñó dentro de Homex como director regional de las operaciones de la compañía en el Estado de México desde 2010 hasta 2014. Anteriormente, fungió como Vicepresidente de la división de Vivienda Media en el periodo 2007-2010, así mismo ocupó el cargo de Director Regional de la zona Occidente de 2005 a 2007 y fue el encargado de iniciar las operaciones de Homex en la ciudad de Guadalajara en el año 2002. El señor de Nicolás estudio Mercadotecnia en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Monterrey, y obtuvo un grado asociado por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Víctor Ranfied López Sepúlveda es el Director de Sistemas e Innovación. Se incorporó a Homex en 1994, antes de laborar en Homex trabajó en Computec como director del área de soporte técnico, y también laboró en Printaform de México. El señor López estudio Ingeniería en Electrónica con especialidad en telecomunicaciones en el Instituto Tecnológico de Sonora unidad Nainari en Cd. Obregón Sonora. El señor Lopez tomó el seminario de Teoría de restricciones con Eliyahu Goldrat, además de un seminario de Negociación Efectiva con Chester L. Karras. Así mismo, el Sr López es Sponsorship de la acreditación CMMi3 avalado por la universidad Carnegie Mellon. En 2008, fue incluido en la lista de los mejores 100 líderes en TI de Infoworld. Bajo la dirección del Sr. López, Homex fue reconocida como una de las 50 empresas más Innovadoras de México reconocimiento otorgado por la revista informationWeek.

No existe parentesco entre ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni entre Directivos relevantes, o entre Consejeros y Directivos relevantes. Ningún Consejero o Directivo relevante, en lo individual o como grupo, tiene una tenencia accionaria significativa en la empresa.

Compensación de consejeros y directivos

De acuerdo a las resoluciones aprobadas en la junta de consejo el 30 de junio de 2015 en su Asamblea General de Accionistas, los miembros del consejo deberán recibir en una base anual global no más de \$200,000 dólares estadounidenses, los cuales deberán ser distribuidos en la forma y términos que el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones determine.

Plan de Incentivos al Equipo Directivo

De acuerdo a nuestro Plan de Re-estructura se estableció un plan de incentivos para el personal de la Compañía. Este plan podrá otorgar hasta el 25% del capital de la Compañía una vez diluido durante los próximos 5 años, sujeto al logro de ciertas establecidas y alineadas al Plan de Negocios y Convenios Concursales de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015, y la fecha del presente reporte anual, aún se encuentran en proceso de definición ciertas características particulares del plan, el cual una vez concluido deberá ser aprobado por el Consejo de Administración para su implementación durante 2016.

d) Estatutos sociales y otros convenios

A continuación se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de nuestros estatutos, incluyendo las modificaciones acordadas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, cuya compulsa ha sido previamente presentada ante la BMV.

Constitución e inscripción

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 30 de marzo de 1998 en México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, por duración indefinida. Nuestro objeto social, tal como se describe ampliamente en el artículo 2 de nuestros estatutos sociales, es fungir como una empresa controladora, en virtud de lo cual los estatutos la capacitan a desempeñar diversas actividades que le permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, en forma enunciativa: (i) promover, establecer, organizar y administrar todo tipo de sociedades, mercantiles o civiles; (ii) adquirir o enajenar acciones, o participar en empresas ya existentes; (iii) recibir de terceros y proporcionar a las sociedades de las cuales la Compañía es socia o accionista, o a cualquier tercero, asesoría o servicios de consultoría técnica, incluyendo servicios de administración, contabilidad, mercadotecnia y finanzas; (iv) obtener, adquirir, utilizar o enajenar patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias o cualesquiera derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener todo tipo de financiamientos o créditos, con o sin garantía específica, y otorgar créditos a sociedades mercantiles o civiles o a otras personas en las que la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vi) otorgar cualquier tipo de garantía y aval con respecto a obligaciones o instrumentos de crédito en beneficio de sociedades civiles o mercantiles en las cuales la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vii) emitir, suscribir, retirar, aceptar y avalar todo tipo de instrumentos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (viii) adquirir, rentar, administrar, vender, hipotecar, dar en prenda o enajenar en cualquier forma bienes muebles o inmuebles, así como los derechos sobre los mismos; (ix) llevar a cabo y formalizar cualquier tipo de acto, acuerdo o contrato laboral, civil, mercantil o administrativo previsto en la legislación mexicana, con personas físicas o morales, públicas o privadas, obteniendo de ellas concesiones, permisos y autorizaciones directa o indirectamente relacionados con el objeto de la Compañía, tal como se establece en sus estatutos, incluyendo la contratación activa o pasiva de cualquier tipo de servicios, consultoría, supervisión y asesoría técnica necesaria o adecuada para cumplir con el objeto antes descrito; (x) emitir acciones no suscritas mantenidas en tesorería, conforme a lo estipulado en el Artículo 81 de la Ley del Mercado de Valores; (xi) establecer agencias o representaciones y fungir como corredor, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor, y (xii) realizar cualquier actividad necesaria para dar cumplimiento con el objeto social.

Consejeros

Nuestros estatutos estipulan que nuestro Consejo de Administración esté integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, según lo determine la asamblea de accionistas. De conformidad con la legislación mexicana, cuando menos 25% de los consejeros deben ser independientes. Cuando se lleve a cabo una asamblea de accionistas para elegir consejeros, los titulares de por lo menos 10% del capital social en circulación tienen derecho a nombrar a un consejero propietario.

Conforme a lo dispuesto por la legislación mexicana, cualquier consejero que tenga conflicto de interés con la Compañía en relación con una operación determinada debe divulgar el conflicto en cuestión y abstenerse de votar en lo referente a esa operación; de lo contrario, será responsable por daños y perjuicios. Los consejeros reciben la compensación que se determine en la asamblea ordinaria de accionistas.

Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ostenta la representación legal de la Compañía y está autorizado para resolver cualquier asunto con respecto a nuestras operaciones que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otros, los siguientes asuntos:

- las decisiones estratégicas para la Compañía y sus subsidiarias;
- cualquier operación con partes relacionadas al margen del curso ordinario del negocio;
- las ventas o adquisiciones significativas de activos;
- las políticas crediticias;
- el otorgamiento de garantías o avales por un monto sustancial,
- la designación del Director General; y
- cualquier otra operación importante.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente reunidas, la mayoría de sus miembros deberá estar presente. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración decidirá con voto de calidad.

Derechos de voto y asambleas de accionistas

Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en nuestras asambleas de accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana y nuestros estatutos, las asambleas generales de accionistas pueden ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias.

Son asambleas ordinarias aquellas que se convocan para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria de accionistas debe reunirse cuando menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del Consejo de Administración, incluyendo los estados financieros anuales auditados, así como el reporte del Director General de la Compañía.
- la distribución de las utilidades, si las hubiere;
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del Consejo de Administración y el secretario, y la determinación de la contraprestación que se otorgará a dichas personas;
- el nombramiento del Presidente del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones;
- la determinación del monto máximo que podrá utilizarse para la adquisición de acciones propias;
- el análisis de los informes anuales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, que le remita al Consejo de Administración, y
- la aprobación de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias que representen 20% o más de sus activos consolidados.

Se puede convocar a asambleas extraordinarias para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o la disminución del capital social fijo;
- los cambios de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación o fusión de la Compañía;
- la emisión de acciones privilegiadas;
- la amortización de acciones;

- la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV y la BMV o cualquier otra bolsa de valores;
- cualquier modificación a los estatutos sociales, y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o nuestros estatutos sociales, deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones. Cualquier accionista o grupo de accionistas con derecho a voto que representen cuando menos 10% del capital social de la Compañía podrán solicitar por escrito que el Consejo de Administración convoque a una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su solicitud. Si el Consejo de Administración no convoca a la asamblea dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud, el accionista o grupo de accionistas pueden solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción puede solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o si en las asambleas ordinarias celebradas durante ese tiempo no se han abordado los asuntos a tratar.

Los titulares de 20% del capital social en circulación pueden oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada en una asamblea de accionistas y presentar una demanda dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea para pedir que dicha resolución se suspenda temporalmente, siempre y cuando ésta viole la legislación mexicana o nuestros estatutos y que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea ni hayan votado a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder por los daños y perjuicios que pudieran causar a la Compañía en caso de que la sentencia declare infundada la oposición. Los accionistas que representen cuando menos 10% de las acciones representadas en una asamblea podrán solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Las convocatorias, que deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la asamblea, así como el orden del día, serán firmadas por quienes convoquen. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente instaladas y celebradas, aun cuando no se haya publicado la convocatoria, si en el momento de la votación estuviera representada la totalidad de las acciones. Toda la información a considerarse en las asambleas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deben estar inscritos como tales en nuestro registro de acciones o acreditar su carácter como tales en la forma prevista en los estatutos (incluyendo a través de la constancia proporcionada por Indeval y los participantes de Indeval). Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por uno o más apoderados con poder general o especial, o bien mediante carta poder. Los consejeros de Homex no pueden ser apoderados.

En el momento de la publicación de cualquier convocatoria a una asamblea de accionistas, o previamente a ésta, proporcionaremos copias de la misma al depositario para su distribución entre los titulares de ADS. Estos titulares tienen derecho a dar instrucciones al depositario de ejercer el derecho a voto en relación con las acciones comunes.

Quórum

Una asamblea ordinaria se considera legalmente instalada cuando, conforme a una primera convocatoria, la mayoría del capital social está presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se consideran legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias se consideran válidas cuando son aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, debe estar presente o debidamente representado cuando menos 75% del capital social. Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una segunda o ulterior convocatorias debe estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las resoluciones de las asambleas extraordinarias son válidas cuando sean aprobadas por la mitad del capital social.

Inscripción y transferencia de acciones

Hemos inscrito nuestras acciones en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV, tal como lo exige la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones publicadas por la CNBV. En caso de que deseáramos cancelar la inscripción, o si ésta fuera cancelada por la CNBV, los accionistas que tengan el control de la Compañía estarán obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones en circulación, antes de proceder a la cancelación.

Nuestros accionistas pueden detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o a través de instituciones depositantes con cuentas en Indeval. Dichas cuentas pueden ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y otras entidades aprobadas por la CNBV. De conformidad con la legislación mexicana, únicamente los titulares registrados en el libro de registro de accionistas y aquellos que detenten constancias de depósito emitidas por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

Cambios en el capital social y derechos de preferencia

Nuestro capital social fijo mínimo puede ser reducido o aumentado por resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas, sujeto a lo dispuesto por los estatutos, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, así como las respectivas regulaciones. Nuestro capital social variable puede ser reducido o aumentado por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sujeto a los requisitos de voto previstos en nuestros estatutos.

En caso de un aumento en el capital social, nuestros accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir y pagar las nuevas acciones emitidas como resultado de dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si las nuevas acciones son emitidas para una oferta pública. Este derecho de preferencia deberá ejercerse mediante la suscripción y el pago de las acciones dentro del plazo establecido en la resolución que autorice el aumento, el cual no podrá ser inferior a los 15 días naturales siguientes a la publicación del aviso de aumento de capital en el Diario Oficial de Sinaloa y en uno de los periódicos de mayor circulación en Culiacán, Sinaloa.

Adquisición de acciones propias

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos, podemos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no pueden estar representadas ni votarse en las asambleas de accionistas. No estamos obligados a crear una reserva especial para la adquisición de acciones propias, y dicha adquisición no está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración. No obstante, estamos obligados a obtener la aprobación de los accionistas para determinar el monto máximo para la recompra de acciones propias. Además, nuestro Consejo de Administración debe nombrar a uno o más representantes autorizados para que efectúen dichas adquisiciones. La adquisición de acciones propias debe sujetarse a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

En caso de que deseemos adquirir en una misma sesión bursátil más de 1% de las acciones en circulación en el mercado, debemos informar con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes en su orden. En el caso de que deseemos adquirir 3% o más de las acciones en circulación durante un periodo de 20 días de cotización, debemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Podemos abstenernos de instruir para la adquisición de acciones propias durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil y debemos dar aviso a la BMV a más tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición.

La asamblea ordinaria de accionistas determina anualmente el monto del capital social asignado para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no puede exceder el monto total de nuestras utilidades netas de la Compañía, incluyendo las utilidades retenidas.

Cancelación de la inscripción

Si decidimos cancelar la inscripción de nuestras acciones en el RNV o si la CNBV ordena la cancelación de dicha inscripción, estaremos obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones propiedad de los accionistas minoritarios. Los accionistas considerados en posesión del “control” serán responsables subsidiarios de la realización de dicha oferta pública. El precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre:

- el precio de cierre promedio de las acciones en la BMV durante los últimos 30 días en que se hayan negociado las acciones antes de la fecha en que se haga la oferta pública de compra, y
- el valor contable de las acciones reflejado en nuestro último reporte trimestral, presentado a la CNBV y la BMV.

Con objeto de realizar una recompra de acciones, estaremos obligados a constituir un fideicomiso y aportar al mismo el importe que resulte necesario para garantizar el pago del precio de compra por acción en la oferta a todos los accionistas que no hayan vendido sus acciones a través de dicha oferta. La duración del fideicomiso será de por lo menos seis meses a partir de la fecha de cancelación.

A más tardar a los 10 días hábiles siguientes al día de inicio de la oferta, el Consejo de Administración dará a conocer su opinión respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, considerando la opinión del Comité de Auditoría y reportando cualquier potencial conflicto de intereses que pueda tener cualquiera de los miembros del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración puede estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por nosotros para tal efecto.

Adquisición de acciones por las subsidiarias

Nuestras subsidiarias no pueden adquirir, directa o indirectamente, nuestras acciones.

Reembolso

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, los accionistas tienen el derecho de obtener el reembolso prorrateado de las mismas a prorrata, previa resolución de la asamblea de accionistas.

Liquidación

En caso de disolución de la sociedad, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores para que den por terminados nuestros asuntos. Todas las acciones tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la liquidación.

Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios

En caso de que los accionistas aprueben un cambio de nuestro objeto o nacionalidad, o la transformación de la Compañía a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra de dicho cambio tendrá derecho de separación y de obtener el reembolso de sus acciones al valor contable de las mismas, de acuerdo con los últimos estados financieros aprobados en la asamblea de accionistas. Este derecho de separación deberá ejercerse dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea de accionistas que haya aprobado el cambio correspondiente.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles, nuestros estatutos sociales contienen diversas protecciones para los accionistas minoritarios, las cuales estipulan que:

- los titulares de cuando menos 5% del capital social pueden interponer una demanda civil para exigir la responsabilidad de los consejeros y ejecutivos relevantes; cualquier recuperación será para el beneficio de la Compañía y no de los demandantes;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) pueden convocar a una asamblea de accionistas en ciertas situaciones limitadas;
- los titulares de cuando menos 10% de las acciones (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) representadas en una asamblea de accionistas pueden solicitar que se posponga la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- Los titulares de cuando menos 10% del capital social pueden designar a un consejero, y
- los titulares de cuando menos 20% del capital social pueden oponerse y demandar judicialmente la suspensión de cualquier resolución de las asambleas de accionistas, lo cual está sujeto a ciertos requisitos de la legislación mexicana.

Asimismo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, estamos sujetos a ciertas obligaciones en materia de gobierno corporativo, incluyendo la obligación de contar con un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, además de que al menos 25% de nuestros consejeros califiquen como independientes. La CNBV tiene la facultad de verificar la independencia de dichos consejeros.

Las protecciones que la legislación mexicana otorga a los accionistas minoritarios por lo general difieren de las aplicables en Estados Unidos y otras jurisdicciones, si bien consideramos que la nueva Ley del Mercado de Valores ha introducido estándares de gobierno corporativo más altos, incluyendo obligaciones fiduciarias de los consejeros, con una descripción integral de sus deberes de diligencia y lealtad. En México, el procedimiento civil no contempla acciones colectivas.

A pesar de lo anterior, en términos generales resulta más difícil para los accionistas minoritarios ejercer sus derechos en contra de nuestros ejecutivos relevantes o accionistas mayoritarios, en comparación con los derechos de los accionistas minoritarios en Estados Unidos.

Información a los accionistas

La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que actúan a través de sus consejos de administración deben presentar anualmente un informe a los accionistas en la asamblea de accionistas, el cual incluye:

- un informe de los consejeros sobre las operaciones de la sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio anterior, así como sobre las políticas seguidas por los consejeros y la Dirección General;
- una opinión sobre el informe del Director General en relación con las principales políticas y criterios contables y de información que se siguieron para preparar la información financiera;
- un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio fiscal;
- un estado que muestre los resultados de operación de la sociedad y los cambios en la situación financiera y en el capital contable de la misma durante el ejercicio anterior;
- las notas que se requieran para completar o aclarar la información antes mencionada.

Además, la Ley del Mercado de Valores establece que toda la información que se presente a la asamblea de accionistas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria para la asamblea en cuestión.

Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros

La Ley de Inversión Extranjera de 1993 y las reformas decretadas a la misma en 1998 contienen las disposiciones relativas a la inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas. La Secretaría de Economía y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras son las autoridades responsables de administrar y supervisar el cumplimiento de la ley y sus ordenamientos.

Nuestros estatutos no restringen la participación de inversionistas extranjeros en nuestro capital social. No obstante, debe obtenerse la aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que los inversionistas extranjeros adquieran una participación directa o indirecta superior a 49% del capital social de una sociedad mexicana cuyos activos totales excedan, al momento de presentar el correspondiente aviso de adquisición, un monto determinado anualmente por dicha comisión.

De conformidad con lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros estén de acuerdo en ser considerados ciudadanos mexicanos con respecto a:

- las acciones que detenten,
- derechos de propiedad,
- concesiones,
- nuestra participación accionaria, y
- derechos y obligaciones derivados de los acuerdos que tengamos con el gobierno mexicano.

Conforme a lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros deben abstenerse de invocar la protección de su gobierno para dirimir asuntos relacionados con la propiedad de nuestras acciones. Por consiguiente, un accionista no mexicano no puede solicitarle a su gobierno que interponga una demanda por la vía diplomática contra el gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista. Si dicho accionista invocara la protección de su gobierno, el gobierno mexicano podría confiscarle sus acciones.

e) Otras prácticas de gobierno corporativo

No aplica en virtud de que la Compañía actualmente no participa como emisor extranjero

5. MERCADO DE CAPITALES

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) tiene su sede en la Ciudad de México y es la única bolsa de valores del país. La BMV es una sociedad anónima bursátil de capital variable, en operación continua desde 1907. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a las 15:00 horas, hora de la Ciudad de México, en días hábiles.

A partir de enero de 1999, todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede adoptar diversas medidas para procurar una formación de precios transparente y ordenada, incluyendo el uso de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora cuando el precio de dichas acciones rebasa los límites de fluctuación máxima permitidos. La BMV también puede suspender la cotización de las acciones de una emisora determinada con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes, o
- cambios en la oferta, la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones que no sean congruentes con el comportamiento histórico de las mismas y dichos cambios no puedan explicarse a través de información pública disponible.

La BMV puede levantar la suspensión de la cotización de dichas acciones cuando estime que los acontecimientos relevantes han sido debidamente divulgados al público inversionista o cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente los motivos de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones. De conformidad con el reglamento vigente, cuando las acciones de una emisora cotizan simultáneamente en mercados del extranjero, la BMV puede considerar las medidas adoptadas por dichos mercados para, en su caso, decretar o levantar la suspensión de la cotización de las acciones de esa emisora cuando los valores relevantes se cotizan simultáneamente en una bolsa fuera de México.

Las operaciones realizadas en la BMV deben liquidarse dentro de los dos días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, si no se cuenta con autorización de la CNBV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV están depositados en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (Indeval), entidad privada depositaria de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transferencia y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transferencia física de los valores.

Si bien la Ley del Mercado de Valores prevé la existencia de un mercado extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de este tipo.

Regulación del mercado y requisitos de inscripción

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria, mientras que la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con objeto de regular la actividad en el mercado de valores. En 1995, estas dos entidades se fusionaron para crear la CNBV. La Ley del Mercado de Valores, promulgada en 1975, introdujo importantes cambios estructurales al sistema financiero mexicano, incluyendo la organización de agentes de valores como sociedades anónimas. La Ley del Mercado de Valores establece los requisitos necesarios para que una sociedad se constituya y opere como casa de bolsa, y la autorización correspondiente es otorgada discrecionalmente por la CNBV por resolución de su junta de gobierno. Además de establecer los requisitos para la constitución y operación de las casas de bolsa, la Ley del Mercado de Valores confiere a la CNBV facultades para regular la oferta pública y la cotización de valores, e imponer sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a dicha ley. La CNBV regula el mercado de valores, la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por 13 miembros.

A partir del 28 de junio de 2006, la Ley del Mercado de Valores exige que las emisoras proporcionen un mayor nivel de protección a sus accionistas minoritarios y establezcan prácticas de gobierno corporativo que se ajusten a las normas internacionales. Dicha protección y dichas prácticas de gobierno corporativo han sido incorporadas a nuestros estatutos.

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Además, únicamente pueden inscribirse en la BMV aquellos valores que se hayan inscrito en el RNV con base en la autorización de la CNBV. Dicha autorización no implica certificación de ningún tipo o la garantía sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora, ni sobre la exactitud de la información presentada a la CNBV.

En marzo de 2003, la CNBV emitió las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes en el mercado de valores. Dichas disposiciones, que abrogaron varias circulares previamente expedidas por la CNBV, proporcionan ahora un solo conjunto de reglas que rigen a las emisoras y la actividad de las mismas, entre otras cosas. Las disposiciones de carácter general de la CNBV fueron reformadas para conformar, por resolución de la CNBV, la Ley del Mercado de Valores, publicada el 6 de septiembre de 2004 y el 22 de septiembre de 2006, y actualizadas el 19 de septiembre de 2008; el 27 de enero, el 22 de julio y el 29 de diciembre de 2009; el 10 de diciembre y el 20 de diciembre de 2010, y el 16 de

marzo, el 27 de julio, el 31 de agosto y el 28 de diciembre de 2011.

De conformidad con las disposiciones de carácter general, la BMV debe adoptar los requisitos mínimos para el listado de las acciones de emisoras en México. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, así como la distribución accionaria.

Las disposiciones de carácter general también establecen que la BMV debe implementar los requisitos mínimos para que las acciones de las emisoras puedan seguir cotizando en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones tales como la situación financiera, los volúmenes mínimos de cotización y la estructura del capital social de las emisoras, entre otros. La BMV revisará el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral. La BMV debe informar a la CNBV acerca de los resultados de su revisión y, a su vez, dicha información debe divulgarse a los inversionistas. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV solicitará a dicha emisora que proponga un plan para subsanar la violación. En caso de que la emisora no presente el plan, de que éste no resulte satisfactorio a juicio de la BMV o de que no se presente un grado significativo de avance con respecto a las medidas correctivas, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho plan o deje de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de las acciones.

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Las emisoras mexicanas están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un reporte anual preparado de conformidad con los requisitos exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año;
- informes trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre, y
- reportes actualizados tan pronto como ocurra algún acontecimiento relevante.

En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones de carácter general de la CNBV, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI) para la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema de Información Financiera Computarizada (SIFIC). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada vía el SIFIC.

Las disposiciones de carácter general de la CNBV y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del SEDI toda la información relacionada con cualquier acto, acontecimiento o circunstancia que pudieran influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados experimentan una inusual volatilidad de precios, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce los motivos de la volatilidad o, si la emisora desconoce los motivos, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar inmediatamente que las emisoras divulguen cualquier información sobre acontecimientos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente, así como ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando sea necesario. La BMV puede requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los acontecimientos relevantes divulgados por terceros si estima que dichos acontecimientos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe dar a la CNBV aviso inmediato de dichos requerimientos. La CNBV también puede formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Una emisora podría diferir la divulgación de acontecimientos relevantes conforme a ciertas circunstancias, siempre y cuando:

- la emisora implemente las medidas de confidencialidad adecuadas;
- la información esté relacionada con operaciones incompletas;
- no haya información engañosa en relación con acontecimientos relevantes, y
- no se presente una fluctuación inusual en el precio o en el volumen de operación de los valores correspondientes.

La CNBV y la BMV podrían suspender la cotización de los valores de una emisora en caso de que:

- la emisora no divulgue la información relacionada con un acontecimiento relevante, o
- la volatilidad en el precio o el volumen, o bien los cambios en la oferta o la demanda de los valores relevantes no sean consistentes con el comportamiento histórico de los valores de que se trate y ello no pueda explicarse únicamente a través de la información pública disponible conforme a las disposiciones generales de la CNBV.

La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV y al público en general sobre la suspensión de la cotización. Una emisora podría solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acredite que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales aplicables en materia de presentación de la información periódica. En el supuesto de que dicha solicitud se apruebe, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que se levantó la misma antes de reiniciar operaciones.

De manera similar, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información exigible en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables en dichas jurisdicciones.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores,

- los miembros del consejo de administración de una emisora, así como sus principales directivos;
- los titulares del 10% o más de las acciones de una emisora, así como los consejeros y principales directivos de dichos titulares;
- los grupos de personas que tengan influencia significativa dentro de una emisora, y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada, deben abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última venta o compra, respectivamente. Además, cuando los titulares de acciones inscritas en la BMV realicen dentro o fuera de ésta operaciones que impliquen la enajenación de cuando menos 10% pero menos de 30% de las acciones representativas del capital social de la emisora de que se trate, tendrán la obligación de informar acerca de cualquier enajenación a la BMV dentro del día siguiente a la operación.

La Ley del Mercado de Valores señala la necesidad de hacer una oferta pública de compra para las adquisiciones de acciones por más de 30% del capital social de la emisora.

En el supuesto de una posible adquisición de acciones de una empresa que implique que el comprador obtenga el control de la emisora, el posible comprador está obligado a llevar a cabo una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Estas ofertas públicas de compra deberán realizarse al mismo precio para todos los accionistas que acepten la oferta. El consejo de administración deberá dar su opinión respecto de cualquier oferta de compra dentro de los 10 días posteriores a que se les notifique una oferta de compra.

Además, la Ley del Mercado de Valores exige que los accionistas titulares de 10% o más de las acciones representativas del capital social de una emisora notifiquen a la CNBV cualquier enajenación de acciones.

De conformidad con la actualización a las disposiciones del 27 de enero de 2009, la Compañía debe notificar el día 30 de junio de cada año la tenencia accionaria individual de sus consejeros y directivos que detenten 1% o más del capital social de la Compañía o de cualquier otra tenencia de más de 5% de dicho capital.

Ley del Mercado de Valores

Las reformas a Ley del Mercado de Valores, que entraron en vigor el 28 de junio de 2006, establecen, entre otras cosas, que:

- el consejo de administración de las emisoras deberá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos 25% deben ser independientes;
- las operaciones de partes relacionadas y las operaciones de activos significativos están sujetas a la aprobación del consejo de administración;
- las emisoras deben nombrar y mantener un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, y
- los estatutos de las emisoras deberán contener protecciones para los accionistas minoritarios.

La Ley del Mercado de Valores establece que las emisoras podrán estipular en sus estatutos sociales cláusulas que establezcan medidas tendientes a restringir la adquisición de acciones, así como derechos y protecciones específicos para los accionistas minoritarios, entre otras cosas.

De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, no se permite que las emisoras implementen mecanismos a través de los cuales se ofrezcan al público inversionista, de manera conjunta, acciones ordinarias y, en su caso, de voto restringido o limitado o sin derecho a voto, salvo que estas últimas sean convertibles a ordinarias en un plazo máximo de cinco años. Además, la emisión de acciones de voto limitado o sin derecho a voto no deberá exceder de 25% del capital social que se coloque entre el público inversionista, a menos que la CNBV amplíe dicho límite.

a) Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2015, la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos es menor a 1% de nuestro capital social:

i. Accionistas Mayoritarios

Conforme a lo dispuesto en los Convenios Concursales, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía se encuentra representado por 460,265,680 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie Única, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales se encuentran en circulación 335,869,550 acciones y 124,396,130 acciones se encuentran en el Fideicomiso No. CIB/2301 mismo que fue constituido con la finalidad de establecer mecanismos de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes de la Compañía, según lo previsto en, y con motivo de la implementación de, los Convenios Concursales, en la inteligencia de que el ejercicio de las opciones y la consecuente distribución de las correspondientes acciones representativas del capital social de la Compañía, por los titulares de las opciones anteriormente descritas, se efectuará de conformidad con el Plan de Opciones para Acreedores Comunes y los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso No. CIB/2301, precisamente en cumplimiento y conforme a lo dispuesto al efecto en los Convenios Concursales.

La Compañía esta instrumentado la documentación necesaria para el registro correspondiente con el Fiso CIB/2302 el cual tiene aportadas las acciones correspondientes que serán destinadas para el establecimiento

de un Plan de Incentivos para el personal de la Compañía. Ver Nota 17 “Capital Contable de los Estados Financieros Consolidados”.

Al 31 de diciembre de 2015, de las 874,919,447 acciones, 9,408,876 estaban colocadas en Estados Unidos, en forma de ADS, en poder de 18 titulares registrados. Las acciones restantes eran detentadas a través de custodios mexicanos.

Hasta donde es conocimiento de la Compañía, ningún miembro del Consejo de Administración u otro directivo relevante de la Compañía es titular, en lo individual o como grupo, de acciones que representen más del 1% y menos del 10% de las acciones en circulación de Homex.

A la fecha de este reporte, la Compañía no cuenta con información que determine si existen grupos o personas que sean titulares del 5% o más de cualquier clase de nuestras acciones con derecho a voto.

Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores

Nuestras acciones iniciaron su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. El 25 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que la cotización de sus acciones fue suspendida basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en Mexico emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El día 22 de octubre de 2015 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. informo que: en virtud de que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. proporcionó a través de EMISNET su información financiera faltante del cuarto trimestre 2013 al segundo trimestre 2015, incluyendo la información financiera dictaminada correspondiente al año 2014, cumpliendo con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo previsto por la disposición 10.015.02 de su Reglamento Interior, la Bolsa de Valores procedió a levantar la suspensión de la cotización de los valores identificados con clave de cotización HOMEX “*” el día 23 de octubre de 2015.

Los ADRs, cada uno representativa de seis acciones, iniciaron su cotización en la Bolsa de Valores de Nueva York el 29 de junio de 2004. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los ADRs (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.— símbolo de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata. A la fecha no se ha levantado la suspensión de la cotización de los ADRs en la NYSE.

Al 31 de diciembre de 2015 había 874,919,447 acciones emitidas de las cuales 9,408,876 estaban representadas por 1,568,146 ADRs en poder de 18 titulares registrados en Estados Unidos.

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones y ADRs, tal como lo reportan la BMV y la NYSE, respectivamente.

	BMV		NYSE	
	Alto	Bajo	Alto	Bajo
	(Ps. por acción)		(US por ADRs) (1 ADR = seis acciones comunes)	
2008	120.10	27.17	69.85	12.05
2009	95.59	33.58	43.81	10.05
2010	77.51	52.23	36.63	24.05
2011	69.62	26.33	34.01	11.40
2012	47.34	24.69	22.31	11.22
1 ^{er} Trimestre	47.34	37.76	22.31	16.87
2 ^{do} Trimestre	39.89	28.36	18.76	12.15
3 ^{er} Trimestre	35.62	24.69	15.86	11.22
4 ^{to} Trimestre	31.24	25.38	14.64	11.56
2013	30.95	2.25	14.69	1.08
1 ^{er} Trimestre	30.95	18.67	14.69	8.94
2 ^{do} Trimestre	18.71	6.63	9.19	2.95
3 ^{er} Trimestre	8.15	2.85	3.71	1.34
4 ^{to} Trimestre	4.50	2.25	2.06	1.08
Noviembre	NA	NA	1.82	1.08
Diciembre	NA	NA	1.27	1.09
2014	NA	NA	2.29	0.97
1 ^{er} Trimestre	NA	NA	2.29	1.10
2 ^{do} Trimestre (a Mayo, 2014)	NA	NA	1.66	0.97
2015	NA	NA	NA	NA
4 ^{to} Trimestre (a partir del 23 de oct)	22.5	3.51	NA	NA
Noviembre	8.73	3.53	NA	NA
Diciembre	6.13	3.51	NA	NA
2016				
Enero	4.31	3.24	NA	NA
Febrero	4.13	3.61	NA	NA
Marzo	3.92	3.52	NA	NA
Abril	4.18	3.41	NA	NA

c) Formador de Mercado

No aplica este apartado de formador de mercado

6) PERSONAS RESPONSABLES

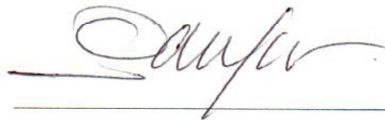
a) Equipo Administrativo

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en este reporte anual o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas”.



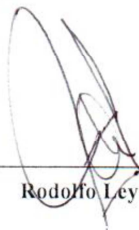
Gerardo de Nicolás

Director General



Carlos J. Moctezuma

Director de Finanzas



Rodolfo Leyva

Director de Contraloría y Administración



Roberto Vez

Director Jurídico

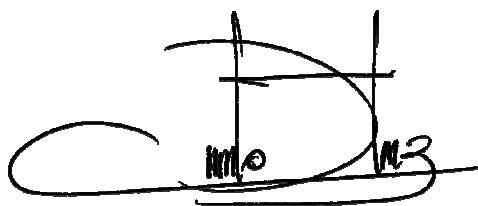
b) Auditor Externo

De conformidad con el numeral 1.2 del inciso b) del artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial del 19 de marzo del 2003 y exclusivamente para efectos de la información relativa a los estados financieros consolidados dictaminados de conformidad con el numeral 3 del inciso a) fracción I del artículo antes mencionado, así como cualquier otra información financiera que se incluya en este reporte anual, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013.

“El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que los Estados Financieros Consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre 2015, 2014 y 2013, que contiene el presente reporte anual fueron dictaminados con fecha 13 de abril de 2016 y 28 de junio de 2015, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Asimismo, manifiesto que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los Estados Financieros Consolidados antes mencionados, no tengo conocimiento de información financiera relevante, que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance de mi trabajo de la auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar y no realicé procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los Estados Financieros Consolidados dictaminados. ”

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'A' and 'H' that overlap, with the initials 'M.O.' and 'M-3' visible below the main strokes.

C.P.C. Alberto. E. Hernández Cisneros
Socio de Auditoría y Representante de
Salles, Sáinz – Grant Thornton, S.C.

c) Informe Anual del Comité de Auditoría

Informe Anual del Comité de Auditoría Al Consejo de Administración de Desarrolladora HOMEX, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha en que concluyó el proceso de concurso mercantil e inició sus actividades el nuevo Consejo de Administración, al 31 de diciembre de 2015.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Revisamos con los Auditores Externos, los factores críticos de riesgo que pudieran afectar las operaciones del Grupo y una adecuada preparación de los estados financieros.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos para el ejercicio de 2015. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos profesionales. Analizamos con ellos el enfoque de su trabajo. Mantuvimos una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo y tomar nota de sus comentarios y conclusiones sobre la revisión de los estados financieros anuales.

AUDITORÍA INTERNA

Iniciamos el proceso para la implementación del área de Auditoría Interna y a la fecha de este informe, ya ha iniciado sus actividades.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Dimos seguimiento con las personas responsables al proceso de preparación de los estados financieros anuales y recomendamos su aprobación al Consejo de Administración. Como parte de este proceso, tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos, cerciorándonos que los criterios, las políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan preparado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Grupo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

CONTINGENCIAS

Revisamos con la Administración, las diversas contingencias fiscales, contables y laborales que pudieran existir, cerciorándonos de su adecuada revelación y riesgo.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo sesiones ejecutivas con la participación exclusiva de los integrantes del Comité y reportamos al Consejo de Administración las conclusiones.

Los acuerdos tomados en nuestras sesiones quedaron debidamente documentados en Actas.

Atentamente


C.P. José Mandel Canal
Presidente del Comité de Auditoría

13 de abril de 2016

Al Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

En mi carácter de presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, (el "Comité") de Desarrolladora Homex S.A.B. de C.V., (la "Sociedad"), y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso e), fracción II del Artículo 42 de la Ley del Mercado de Valores, rindo a ustedes la opinión del Comité respecto al contenido del informe del Director General en relación con la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

En la opinión del Comité, las políticas y criterios contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados en la preparación de la información financiera consolidada, son suficientes y acordes a las normas internacionales de información financiera. Por lo tanto, la información financiera consolidada presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

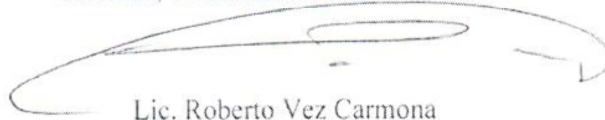
Atentamente



Luis Armas Rousse
Presidente del Comité de Auditoría
Desarrolladora Homex S.A.B de C.V.

El suscrito, en mi carácter de Secretario Actuante del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. certifico que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoría correspondiente a los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2014, presentado a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de fecha 29 de junio de 2015.

Culiacán, Sinaloa a 29 de Junio de 2015.



Lic. Roberto Vez Carmona

Anexo “B”

**INFORME DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORÍA
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS SOCIALES CONCLUIDOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE 2014**

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

Al Consejo de Administración de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.,

El presente informe se emite de conformidad con el Artículo 43, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”), y en él se incluyen los siguientes asuntos relativos o tratados por el Comité de Auditoría durante los ejercicios sociales concluidos el 31 de diciembre de 2013 y 2014:

Mediante Asamblea General Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2013 se ratificaron como Miembros del Comité de Auditoría al señor Wilfrido Castillo Sánchez – Mejorada, como Presidente, así como a la señora Z. Jamie Behar y al señor Edward Lowenthal como integrantes del mismo. El 25 de Octubre de 2013, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, se aprueba la renuncia de los miembros del Comité y se adopta la resolución de que dicho Comité quede conformado por los señores Luis Armas Rousse como Presidente, Juan Ignacio Steta Gándara y Jaime Cortés Rocha como miembros.

Durante el ejercicio social 2013, el Comité de Auditoría sesionó presencialmente en dos ocasiones, en las siguientes fechas: 6 de marzo y 7 de mayo. Asimismo, el Comité de Auditoría tuvo cuatro sesiones-conferencias en las siguientes fechas: 23 de febrero, 24 de abril, 17 de mayo y 8 de noviembre.

De cada una de las sesiones y sesiones-conferencias, se levantó un acta respectiva, en la que se hicieron constar los asuntos tratados y resoluciones de la sesión. En todas las sesiones estuvieron presentes todos los miembros del Comité de Auditoría, así como el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad y diversos directivos relevantes de la Sociedad. Asimismo, a algunas de las sesiones asistieron el auditor externo y representantes de las firmas de consultoría en auditoría y control interno de la Sociedad.

En virtud de lo anterior, a continuación se rinde el informe detallado sobre las actividades realizadas por el Comité de Auditoría, mismas que, en general, se refieren a la revisión, discusión, y en su caso aprobación, de: (a) estados financieros preliminares no auditados de la Sociedad, (b) reportes de auditoría interna, (c) programas de auditoría interna, (d) reportes de auditoría externa, y (e) otros asuntos diversos.

1. Sesión-conferencia del 23 de febrero de 2013. En la sesión – conferencia del Comité de Auditoría del 23 de febrero de 2013, el Comité de Auditoría revisó, con la asistencia del Director de Finanzas de la Sociedad, el Sr. Carlos Moctezuma, los estados financieros preliminares no auditados de la Sociedad correspondientes al cuarto trimestre del ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2012.

El señor Moctezuma presentó una tabla comparativa de resultados y UAFIDA por división de negocios por el cuarto trimestre y el ejercicio de 2012 comparados con el 2011, seguido de un informe sobre los resultados financieros de las divisiones operativas, informando que en la División México, se vieron afectados por (i) una asignación inequitativa de subsidios entre los proyectos verticales y horizontales; (2) cambios en el programa de subsidios que afectan las dinámicas de precios; (3) requerimientos adicionales para escrituración de INFONAVIT y FOVISSSTE; (4) cambio de gobierno ocurrido en diciembre y la sustitución de los directivos en las instituciones financiadoras de vivienda.

Asimismo, el señor Moctezuma presentó cuadros comparativos de distribución de ingresos por división en el cuarto trimestre y el ejercicio completo 2012, así como los estados de resultados por los mismos periodos y el balance al 31 de diciembre de 2012.

2. Sesión del 6 de marzo de 2013. En la sesión de 6 de marzo de 2013, el Comité de Auditoría revisó y analizó el programa de auditoría interna para el cuarto trimestre 2012, presentado por la licenciada Claudia González, directora de auditoría interna de la Sociedad, quien comentó que las auditorías operacionales correspondientes al cuarto trimestre de 2012 fueron completadas sin contratiempos, así como la segunda ronda de revisiones a los distintos controles dentro del contexto marcado por la ley SOX, para el ejercicio 2012, obteniendo resultados generalmente satisfactorios.

La Lic. González presentó el programa relativo a las actividades de auditoría operativa de control interno para 2013.

3. Sesión-conferencia del 24 de abril de 2013. En la sesión-conferencia de fecha 24 de abril de 2013, el Comité de Auditoría revisó, con la asistencia del Director de Finanzas de la Sociedad, los estados financieros preliminares no auditados de la Sociedad correspondientes al primer trimestre del ejercicio social de 2013, comparados con los del mismo periodo del 2012, seguido de un informe sobre los resultados financieros de las divisiones operativas, señalando que en la División México, se vieron afectados por (i) retrasos en el cobro de viviendas, siendo hasta marzo cuando comenzó la distribución de fondos para programas de subsidios federales; y (ii) retrasos en el tren de construcción ocasionados por el lento cobro de viviendas durante el trimestre.
4. Sesión del 07 de mayo de 2013. En la sesión de 07 de mayo de 2013, la licenciada Claudia González, directora de auditoría interna de la Sociedad, informó que la Compañía ha comenzado las auditorías operacionales de acuerdo al programa sin mayores contratiempos y, por otro lado, que fueron completadas las revisiones (tercera ronda) a los distintos controles dentro del contexto marcado por la ley SOX, para el ejercicio 2012, obteniendo resultados generalmente satisfactorios.

El Sr. Carlos Moctezuma comentó que la versión final del reporte anual y 20F habían sido entregados al auditor externo para revisión final. Se comentó sobre la inclusión de una nota de “continuación de negocio”, y la solicitud de proyecciones por los auditores.

Finalmente, la Lic. González presentó el estatus relativo a las actividades de auditoría operativa de control interno para 2013.

5. Sesión-conferencia del 17 de mayo de 2013. En la sesión-conferencia de fecha 17 de mayo de 2013, el Comité de Auditoría revisó, con la asistencia del Director de Finanzas de la Sociedad, los estados financieros consolidados de la Compañía correspondientes al ejercicio de 2012, revisados y auditados por Ernst & Young, y explicó las principales opiniones emitidas por Ernst & Young y que no hubieron cambios sustanciales a los estados financieros aprobados mediante la Asamblea de Accionistas de fecha 30 de abril de 2013.

El Comité resolvió presentar el Reporte Anual de 2012 en su formato 20-F y en su formato acorde a las disposiciones de la CNBV, para aprobación por el Consejo de Administración.

6. Sesión del 08 de Noviembre de 2013. En la sesión-conferencia de fecha 8 de noviembre de 2013, el Comité de Auditoría revisó, con la asistencia del Director de Finanzas de la Sociedad, los estados financieros preliminares no auditados por el tercer trimestre de 2013. El señor Moctezuma presentó una tabla de ingresos por división de negocios por el tercer trimestre 2013, comparado con el mismo periodo 2012, seguido de un informe de resultados financieros de las divisiones operativas, empezando por la división México, los cuales se vieron afectados por restricciones legales y de liquidez de la Compañía.

Durante el ejercicio 2014, debido a la presentación de la Solicitud de Concurso Mercantil de la Sociedad y once de sus subsidiarias, el Comité de Auditoría no celebró sesiones.

El presente reporte se expide en Culiacán, Sinaloa, a los 15 de mayo de 2015, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Atentamente,

Luis Armas Rousse
Presidente del Comité de Auditoría
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

7) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

La información pública que la emisora ha presentado a la BMV puede 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 la siguiente página de Internet: www.bmv.com.mx.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Vania Fueyo Zarain

Directora de Relación con Inversionistas

Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte

Fraccionamiento Bonanza

80020 Culiacán, Sinaloa, México Teléfono:

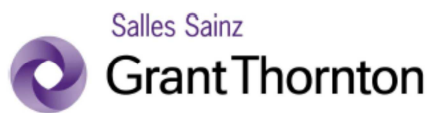
011 52 667 758 5800 ext. 5282

Correo electrónico: vfueyo@homex.com.mx

La página de Internet de Relación con Inversionistas de la emisora es: <http://www.homex.com.mx/ri/index.php>

8) ANEXOS

- a) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2015 y 2014**
- b) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012**



Estados financieros consolidados e Informe del auditor
independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías
subsidiarias

31 de diciembre de 2015 y 2014

Contenido

Página

Informe del auditor independiente	1
Estados consolidados de posición financiera	4
Estados consolidados de resultados	5
Estados consolidados de resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
1. Descripción del negocio e información corporativa	9
2. Bases de preparación	10
3. Cambios en políticas contables:	13
4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo	14
5. Principales políticas contables	15
6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	23
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	24
8. Cuentas por cobrar, neto	25
9. Inventarios y costo de ventas	25
10. Pagos anticipados	26
11. Otros activos circulantes	27
12. Propiedades, maquinaria y equipo, neto	27
13. Otros activos no circulantes	27
14. Otros activos y pasivos financieros	28
15. Cuentas por pagar	32
16. Acreedores por adquisición de terrenos	33
17. Capital contable	34
18. Transacciones y saldos en moneda extranjera	36
19. Información por segmentos	37
20. Gastos de operación	38
21. Otros (ingresos) gastos de operación, neto	38
22. Gastos por intereses	38
23. Impuesto Sobre la Renta	38
24. Compromisos y contingencias	41
25. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	43
26. Negocio en Marcha	45

Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Accionistas de

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (“Grupo Homex” o “la Compañía”), que incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados consolidados de resultados, estados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría consiste en la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados

financieros por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la

Compañía. Asimismo, una auditoría incluye la evaluación de la razonabilidad de las políticas contables utilizadas, de las estimaciones contables hechas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad en 2014.

Base para opinión con salvedad en 2014

En el transcurso de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014, no nos fue posible obtener la información y documentación necesaria para satisfacernos de la existencia y adecuada valuación del saldo de Cuentas por cobrar, neto, por \$1,286 millones a dicha fecha, por lo que expresamos nuestra opinión con fecha 28 de junio de 2015 en los siguientes términos:

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo anterior, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, la Administración de la Compañía realizó la cobranza de \$80 millones, \$9 fueron cancelados y sobre el remanente de \$1,197 millones decidió reconocer una reserva con cargo al efecto de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía que se presenta dentro del estado de resultados consolidados adjunto.

Opinión sobre los estados financieros consolidados de 2015

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en las Notas 1 y 26 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía solicitó y obtuvo sentencia favorable para declararse en concurso mercantil durante el año 2014. Derivado del concurso mercantil, la Compañía estableció también un acuerdo de reestructura y Plan de Negocio, aprobado por la mayoría de los acreedores para establecer un acuerdo concursal. En virtud del Concurso Mercantil y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor total de los activos que no fueron considerados como viables para dicho Plan de Negocio, por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 presentan solamente los activos y pasivos

considerados para la ejecución del plan de negocio. El 19 de junio de 2015, el acuerdo de reestructura y plan de negocio fueron presentados junto con el Convenio Concursal, como conclusión al proceso de concurso mercantil, al Juez Federal para su resolución. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 fueron preparados bajo la base de un negocio en marcha; como lo manifestamos en nuestra opinión de fecha 28 de junio de 2015, la incertidumbre sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha estaba sujeta a la resolución de dicho convenio y al éxito del Plan de Negocio.

Con fecha 3 de julio de 2015 el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió sentencia aprobatoria a los Convenios Concursales presentados por la Compañía y algunas de sus Subsidiarias, con lo que concluyó el procedimiento de Concurso Mercantil. Con base en los Convenios, como se menciona en las Notas 17 y 26, la Compañía realizó diversas operaciones de reestructura e inició el proceso de renegociación de acuerdos con diversas Autoridades e Instituciones, de los cuales, a la fecha de la presente Opinión, algunos todavía se encuentran en proceso de definición como se menciona en las Notas 14, 17 b) y 23 e) a los estados financieros consolidados adjuntos. Con fecha 23 de octubre de 2015, la Compañía inició formalmente la reestructura y reactivación de sus operaciones, por lo que el éxito de la operación, que permita a la Compañía su continuidad como negocio en marcha, tal y como lo tiene previsto en su Plan de Negocios, dependerá de la capacidad y habilidad con que la Administración de la misma haga frente a sus nuevos retos y compromisos.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Alberto Ernesto Hernández Cisneros

México, D.F.

13 de abril de 2016

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de posición financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	\$ 41,562	\$ 105,298
Cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	56,080	1,285,751
Inventarios (Nota 9)	1,886,701	446,651
Pagos anticipados (Nota 10)	57,387	158,063
Otros activos circulantes (Nota 11)	1,517,755	596,408
Total del activo circulante	3,559,485	2,592,171
Activo no circulante:		
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 9)	4,257,380	6,088,689
Propiedades, maquinaria y equipo, neto (Nota 12)	240,294	390,003
Otros activos no circulantes (Nota 13)	43,934	1,784,272
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23 b)	3,878,208	8,224,562
Total del activo no circulante	8,419,816	16,487,526
Total activo	<u>\$ 11,979,301</u>	<u>\$ 19,079,697</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 14.2)	\$ 6,299,650	\$ 25,856,930
Arrendamientos capitalizables (Nota 14.3)	46,952	222,933
Cuentas por pagar (Nota 15)	3,677,768	10,268,685
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 16)	-	1,203,447
Anticipos de clientes para futuras ventas	173,312	270,160
Otras cuentas por pagar	119,084	113,010
Otros impuestos por pagar (23 e)	3,687,950	2,778,534
Impuesto sobre la renta (23)	1,374,908	1,321,654
Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 23 d)	3,564,566	3,219,766
Total pasivo a corto plazo	18,944,190	45,255,119
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (Nota 14.2)	607,723	-
Otros pasivos a largo plazo	3,331	4,460
Total pasivo a largo plazo	611,054	4,460
Total pasivo	<u>19,555,244</u>	<u>45,259,579</u>
Capital contable (Nota 17):		
Capital social	1,282,942	425,444
Obligaciones convertibles	1,137,182	-
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	(11,519)
Pérdidas acumuladas	(12,735,443)	(28,682,622)
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos	-	(423,712)
Otras cuentas de capital	18,436	(272,375)
Capital contable (déficit) participación controladora	(7,475,147)	(26,131,529)
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	(100,796)	(48,353)
Total (déficit) capital contable	(7,575,943)	(26,179,882)
Total pasivo y (déficit) capital contable	<u>\$ 11,979,301</u>	<u>\$ 19,079,697</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos:		
Venta de viviendas	\$ 305,556	\$ 215,620
Servicios de construcción	17,196	1,422,434
Otros ingresos	23,348	51,252
	<u>346,100</u>	<u>1,689,306</u>
Costo de ventas (Nota 9)	562,978	940,309
(Pérdida) utilidad bruta	<u>(216,878)</u>	<u>748,997</u>
Gastos de operación (Nota 20)	862,832	707,367
Otros (ingresos) gastos de operación, neto (Nota 21)	<u>(2,655,433)</u>	<u>763,909</u>
Utilidad (pérdida) de operación	1,575,723	(722,279)
Gastos por intereses (Nota 22)	1,874,980	2,730,983
(Ingresos) gastos por intereses	(693)	710
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta	756	(77,429)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 14.1)	696,073	-
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	<u>(995,393)</u>	<u>(3,376,543)</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 23)	4,373,887	333,946
Pérdida neta de operaciones consolidada antes de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía	<u>\$ (5,369,280)</u>	<u>\$ (3,710,489)</u>
Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía (Nota 17 b)	(21,278,590)	-
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u><u>\$ 15,909,310</u></u>	<u><u>\$ (3,710,489)</u></u>
Atribuible a:		
Utilidad (pérdida) neta participación controladora	\$ 15,961,496	\$ (3,705,941)
Pérdida neta participación no controladora	(52,186)	(4,548)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u><u>\$ 15,909,310</u></u>	<u><u>\$ (3,710,489)</u></u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>398,008</u>	<u>334,568</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u><u>\$ 40.10</u></u>	<u><u>\$ (11.08)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 15,909,310	\$ (3,710,489)
Partidas que serán reclasificadas posteriormente al resultado del periodo:		
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	18,450	(4,872)
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>\$ 15,927,760</u>	<u>\$ (3,715,361)</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ 15,979,946	\$ (3,710,813)
Atribuible a la participación no controladora	(52,186)	(4,548)
Utilidad (pérdida) integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u>\$ 15,927,760</u>	<u>\$ (3,715,361)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo (Nota 17)	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital	Capital contable participación controladora	Capital contable participación no controladora	Total capital contable (Nota 17)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 425,444	\$ -	\$ 2,833,255	\$ (11,519)	\$ (24,976,681)	\$ (423,712)	\$ (267,503)	\$ (22,420,716)	\$ (113,819)	\$ (22,534,535)
Adquisición interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	70,014	70,014
Pérdida integral	-	-	-	-	(3,705,941)	-	(4,872)	(3,710,813)	(4,548)	(3,715,361)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	425,444	-	2,833,255	(11,519)	(28,682,622)	(423,712)	(272,375)	(26,131,529)	(48,353)	(26,179,882)
Aumento de capital	857,498	-	-	-	-	-	-	857,498	-	857,498
Obligaciones convertibles	-	1,137,182	-	-	-	-	-	1,137,182	-	1,137,182
Otros movimientos	-	-	-	-	(14,317)	423,712	272,361	681,756	(257)	681,499
Utilidad integral	-	-	-	-	15,961,496	-	18,450	15,979,946	(52,186)	15,927,760
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,282,942	\$ 1,137,182	\$ 2,833,255	\$ (11,519)	\$ (12,735,443)	\$ -	\$ 18,436	\$ (7,475,147)	\$ (100,796)	\$ (7,575,943)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Actividades de operación		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (995,393)	\$ (3,376,543)
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:		
Depreciación y amortización (Nota 12)	231,344	294,578
Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 21)	(967)	1,993
Intereses a favor	(693)	710
Intereses devengados (Notas 9 y 22)	1,874,980	2,669,431
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados	696,073	-
Pérdida cambiaria	(95,285)	(56,911)
Reserva de inventarios	-	183,399
Reserva de cuentas de cobro dudoso	(24,019)	-
	1,686,040	(283,343)
Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:		
Cuentas por cobrar	56,868	(591)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	391,259	320,306
Otros activos	920,449	(1,542,509)
Pagos anticipados	100,676	59,678
Intereses cobrados	693	(710)
Cuentas por pagar	192,943	(547,228)
Acreedores por adquisición de terrenos	-	348,850
Otros pasivos	1,173,461	537,668
Impuestos a la utilidad pagados	-	3,888
Flujos netos de efectivo de (utilizados por) actividades de operación	4,522,389	(1,103,991)
Actividades de inversión		
Ingresos por venta de propiedad y equipo	2,051	4,845
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión	2,051	4,845
Actividades de financiamiento		
Capitalización deuda convertible	1,137,182	-
Préstamos bancarios	1,125,140	3,574,552
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(5,798,092)	(1,437,636)
Intereses pagados	(1,070,856)	(1,096,193)
Dividendo pagado por subsidiaria consolidada	-	70,014
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(4,606,626)	1,110,737
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(82,186)	11,591
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	18,450	(13,051)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	105,298	106,758
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 41,562	\$ 105,298

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (“INFONAVIT”), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y las sociedades financieras de objeto limitado (“Sofoles”) a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (53% y 47%, respectivamente) FOVISSSTE (21% y 31%, respectivamente), otras fuentes (26% y 22%, respectivamente).

Durante 2015 y 2014 la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones. En 2015 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 56.60% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 9.62% en el Estado de Sinaloa, el 11.90% en el Estado de Jalisco y los ingresos restantes se originaron en las otras 10 ciudades. En 2014 las operaciones de la Compañía se concentraron principalmente en 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 64.3% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 29.69% en el Estado de Sinaloa, el 6.28% en el Estado de Sonora y los ingresos restantes se originaron en las otras 7 ciudades.

Durante 2014 las operaciones de las subsidiarias en Brasil se limitaron a cumplir los requerimientos derivados de la solicitud de concurso mercantil solicitada en octubre de 2013, esto derivado de la problemática financiera por la que atraviesa la Compañía. En febrero de 2014 se autorizó el proceso de Concurso Mercantil y en septiembre de 2014 se declararon en quiebra las subsidiarias de Brasil. Ver Nota 26.

Hasta el 31 de diciembre de 2012, las operaciones de la Compañía presentaban un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevaban a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial. Esta situación cambió para los subsecuentes ejercicios en donde se suspendieron casi en su totalidad las operaciones de construcción debido a la situación financiera por la que atravesó la Compañía, ocasionando con esto que los volúmenes de venta y tiempos de construcción variaran considerablemente a comparación de 2012. Ver Nota 26.

La Compañía fue creada el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México con una duración de 99 años. En 2006, este periodo se extendió por tiempo indefinido. La Compañía tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa

Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020. El 28 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que sus acciones fueron suspendidas basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los American Depositary Shares (ADS) (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V.— clave de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata, lo anterior derivado del proceso de concurso mercantil que se describe en la Nota 26. Las acciones de la Compañía fueron reactivadas por la BMV el 23 de Octubre de 2015 posterior a que el Juez dictó la resolución de aprobación de convenio concursal. Respecto a la cotización de las acciones en la NYSE, a la fecha de emisión de los estados financieros aún se encuentran suspendidas.

EL 30 de abril del 2014, la Compañía presentó una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán, el día 13 de junio del 2014 fue aceptada la solicitud de Concurso Mercantil. El 19 de junio del 2015 se presentó ante el Juez Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y al menos la mayoría requerida de acreedores reconocidos.

El 9 de julio de 2015, la Compañía junto con algunas de sus subsidiarias, informó que el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. La efectividad de las transacciones descritas en los planes de reorganización permanece sujeta a la satisfacción de las condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización. Con esta resolución, Homex se encuentra bien posicionado para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su Plan de Negocios.

Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifica el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 se inició formalmente la reestructura y reactivación operacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (Homex), un gran logro para la gestión de la Compañía y para todos y cada uno de los que trabajamos en ella. Definitivamente como resultado del arduo y tenaz trabajo llevado a cabo por todos los involucrados en este proceso, es que hoy podemos decir con orgullo que ha concluido exitosamente al iniciar así una nueva etapa empresarial para Homex.

Como resultado de nuestra reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, a la vez que hoy tenemos acceso a dos líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones de pesos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Lagatus”) una compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Adamantine”) y en proceso de formalización, una línea de crédito con INFONAVIT por aproximadamente \$350 millones de pesos para el financiamiento de infraestructura en nuestros desarrollos habitacionales, así como acceso a créditos puente con instituciones financieras tales como Santander e Inbursa lo cual nos da acceso a la liquidez suficiente y necesaria para reactivar nuestras operaciones y ejecutar nuestro Plan de Negocios.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan, preparados bajo NIIF fue autorizada el día 13 de abril de 2015, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Rodolfo Leyva Sanchez. Dichos estados financieros consolidados se someterán a aprobación en las próximas juntas del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

2. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

a) Bases de medición

Los estados financieros consolidado han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros han sido preparados sobre la base de negocio en marcha.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control ⁽¹⁾ cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que de la compañía tenedora, utilizando políticas contables consistentes. Todos los saldos, transacciones y utilidades no realizadas que resulten de transacciones intercompañías son eliminados.

(1) *Control* es el poder para dirigir las políticas financieras y de operación de una entidad, para obtener beneficios de sus actividades.

Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción de capital. Si la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, entonces:

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otros resultados integrales a utilidad o pérdida o resultados acumulados, según sea apropiado.

La Compañía, con motivo del proceso de Quiebra, en que se encuentran sus Subsidiarias en Brasil, dejó de tener el control sobre las mismas. Dicho control actualmente lo tiene el Administrador Judicial de la Quiebra, por lo que la Administración de Homex Global, Tenedora del 100% de las Compañías en Brasil y Subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., dejó de consolidar la información financiera de dichas Subsidiarias a partir de 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 el capital contable de las Subsidiarias en Brasil es deficitario y asciende a \$334,758 valor que se presenta en el estado de posición financiera adjunto como parte del rubro de cuentas por pagar, mismo al que se hace referencia en la Nota 15.

	2015
Activos totales	\$ 269,682
Pasivos totales	(556,969)
Efecto de conversión	(47,471)
Neto	<u>\$ (334,758)</u>

Las Subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestran a continuación:

Compañía	2015	2014	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés

Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100 %	100 %	medio y residencial. Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100 %	100 %	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67 %	67 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100 %	100 %	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100 %	100 %	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100 %	100 %	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100 %	100 %	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CT Prop, S. de R.L de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100 %	100 %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% restante de las acciones que eran propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio, este último accionista de la empresa Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V.; derivado de esta operación Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
 - (d) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. En los últimos tres años la Compañía no ha tenido operaciones. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía mantiene la continuidad de esta subsidiaria por medio de los procesos legales en la India.
 - (e) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15

de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dichas subsidiarias. Al 13 de junio de 2014 la Compañía reconoció algunos créditos bancarios de estas subsidiarias como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil. (Ver Nota 14.2).

- (f) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil y que al 13 de Junio de 2014 contaba con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016. Dicho crédito fue reconocido por la Compañía el 13 de junio de 2014 como parte de los acreedores en su proceso de Concurso Mercantil (Ver Nota 14.2). Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de esta subsidiaria por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dicha subsidiaria, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor que tiene la inversión que posee en dicha subsidiaria. (Ver Nota 2 b).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.

c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

Al 31 de diciembre de 2015, debido a la pérdida de control de estas subsidiarias por el proceso de quiebra, la Compañía dejó de consolidar la información financiera de dichas subsidiarias, por consiguiente, solo presenta en su estado de posición financiera el valor neto que tiene la inversión que posee en dichas subsidiarias. (Ver Nota 2 b)

Al 31 de diciembre de 2014, los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las NIIF. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo, son convertidos a pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía, según se describe a continuación:

La Compañía no operó en ningún entorno económico hiper inflacionario durante los períodos presentados. Para entornos económicos no inflacionarios, los activos y pasivos se convierten a pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio del período, el capital contable se convierte utilizando el tipo de cambio histórico y el estado de resultados se convierte utilizando el tipo de cambio promedio de cada mes.

Las variaciones en la inversión neta de subsidiarias en el extranjero generadas en el proceso de conversión se incluyen en el efecto acumulado de conversión que se registra en el capital contable en el rubro de utilidad integral.

La conversión de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras a pesos mexicanos, se lleva a cabo para efectos de consolidación y no quiere decir que la Compañía pueda realizar o pagar los valores reportados de dichos activos y pasivos en pesos mexicanos. Adicionalmente, esto no significa que la Compañía pueda retornar o distribuir los valores reportados en pesos mexicanos en el capital a sus accionistas.

3. Cambios en políticas contables:

Nuevas normas y revisadas, vigentes para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero 2015

La información sobre estas normas se presenta a continuación.

a. Adopción anticipada de “Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados (Modificaciones a la IAS 19)”

Estas modificaciones estarán vigentes para períodos anuales que inician el o después del 1 de julio de 2014 y:

- aclara los requerimientos de la IAS 19 relativos a las contribuciones de empleados o de terceros;
- presenta una opción práctica que permite que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio pueden tratarse como una reducción del costo por servicios en el período en el que se presta el servicio relacionado.

Dado que la Compañía adoptó anticipadamente las Modificaciones a la IAS 19, estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros consolidados.

4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que el Grupo no ha adoptado de forma anticipada. A continuación se describe información sobre aquellas que se espera sean relevante para los estados financieros consolidados de la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que aún no han sido adoptadas, listadas más adelante, tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

a. IFRS 9 ‘Instrumentos Financieros’ (2014)

El IASB publicó recientemente la IFRS 9 “Instrumentos Financieros” (2014), que representa la culminación de su proyecto para reemplazar la IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La nueva norma presenta importantes cambios en la orientación de la IAS 39 acerca de la clasificación y medición de activos financieros y presenta un nuevo modelo de “pérdida de crédito esperada” para el deterioro de los activos financieros. La IFRS 9 también proporciona una nueva orientación sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando el impacto de la IFRS 9 sobre estos estados financieros consolidados. Se requiere que la nueva norma se aplique en los periodos anuales que inician el o después del 1 de enero 2018.

b. IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRSs existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero de 2017. La Administración del Grupo aún no ha evaluado el impacto de la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados.

c. Modificaciones a la IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

Estas modificaciones proporcionan orientación sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas que constituyen un negocio. Las modificaciones requieren que todas estas transacciones se contabilicen utilizando los principios sobre combinaciones de negocios que se presentan en la IFRS 3 “Combinaciones de Negocios” y en otras IFRSs, excepto cuando los principios se contraponen con la IFRS 11. Las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos no se ven afectadas por esta nueva orientación. La Compañía no tiene inversiones a la fecha en un acuerdo conjunto. En consecuencia, en caso de adoptarse a esta fecha estas modificaciones, las mismas no tendrían un impacto material en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones entrarán en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero del 2016.

5. Principales políticas contables

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros consolidados:

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el cobro sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de cobro y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal para tomar posesión de la casa.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de viviendas para su venta por la Compañía. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo financiero por préstamos.

La Compañía realiza operaciones que son susceptibles de ser reportadas de acuerdo a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita a las que se refiere el Artículo 17 de dicha Ley, dentro de las cuales se han estado reportando las operaciones de venta de bienes inmuebles desde el inicio de su vigencia, su cumplimiento se ha presentado a través de los procedimientos establecidos por las autoridades.

Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace

evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

c) Estimación para cuentas incobrables

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar de dudosa recuperación, con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad, la cual va desde 1 día hasta más de 361 días.

d) Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, los materiales de construcción, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Durante los ejercicios de 2015 y 2014, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos se ajusta a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al plan de negocios establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2016. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

La NIC 23, Costos por Préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y la tierra bajo desarrollo durante el período de adquisición. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 9).

La Compañía revisa el valor en libros de sus inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor neto de realización. Valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El valor neto de realización para el desarrollo de propiedades se basa en valuaciones internas proyectadas, donde se realizan supuestos acerca de los ingresos y gastos de los proyectos. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo al principio de valor de mercado más bajo. Si el valor en libros de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión se registra para reflejar el inventario a su valor de recuperación en el estado de situación financiera.

e) Pagos anticipados

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya

hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo ó gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

f) Propiedades, maquinaria y equipo

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

La maquinaria y equipo se reconoce bajo el modelo de revaluación. Los montos revaluados son valores razonables de mercado determinados por valuadores profesionales externos, una vez cada tres años o antes si los factores de mercado indican un cambio sustancial en el valor razonable. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todas los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Cualquier superávit por revaluación que surja de la valuación de la propiedad y equipo se reconoce como parte de otras partidas de resultado integral y forman parte de “Otras cuentas de capital” en el capital contable. En la medida en que haya sido reconocida previamente cualquier reducción por revaluación o pérdida por deterioro, un incremento en la revaluación se acredita a resultados por la parte restante del incremento reconocida en otras partidas del resultado integral. Las disminuciones por revaluación se reconocen al momento de la valuación o prueba de deterioro, con la reducción correspondiente afectando a otras partidas de resultado integral hasta por el monto de cualquier superávit por revaluación dentro de la cuenta de “Superávit por revaluación” respecto de ese activo y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados. Cualquier superávit por revaluación remanente en el capital contable al momento de la disposición del activo se transfiere a utilidades acumuladas.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	10 a 70, Promedio de 37
Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6
Equipo de transporte	6 a 9
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	5

Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de propiedades, maquinaria y equipo se determinan como diferencias entre el producto de la disposición y el valor en libros de los activos y se reconocen en resultados como parte de ‘otros ingresos u otros gastos’, según corresponda.

Una partida de propiedad y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dejan de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, como resultado de los estudios realizados, no existen indicios de deterioro por lo que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades y equipo.

g) Prueba de deterioro del crédito mercantil, propiedades, maquinaria y equipó

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo. El crédito mercantil se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación de los negocios relacionados y representen el nivel más bajo dentro del Grupo en el cual la Administración monitorea el crédito mercantil.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les asigna crédito mercantil se prueban para deterioro al menos una vez al año. El resto de los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado de la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

Las pérdidas por deterioro, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

Bajo el plan de beneficios definidos de la Compañía, que incluye las primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo ("LFT"). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte menos el valor razonable de los activos del plan.

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en las tasas estándar de inflación, la tasa de crecimiento de salarial y mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de pensiones relacionado.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

i) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior

i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

ii) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos, se traen a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos.

Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho método se incluyen en el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

j) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como ingreso hasta que la vivienda sea escriturada.

k) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado de resultados consolidado.

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si éstas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión, de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

l) Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La Administración de la Compañía periódicamente evalúa las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos se determinan por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

Los impuestos sobre la renta diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se revertan en un futuro cercano.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir toda o una parte del impuesto diferido activo para ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos que sean revaluados a la fecha de cada reporte y sean reconocidos en cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitan que el impuesto sobre la renta activo sea recuperado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas fuera de la utilidad o pérdida se reconoce fuera de la utilidad o pérdida. Las partidas de impuestos diferidos son reconocidas en correlación de la transacción de origen ya sea en el resultado integral o directamente en el capital contable.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

m) Moneda extranjera

Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados consolidado, a excepción de las partidas monetarias que forman como parte de la cobertura de la inversión neta de la Compañía en un negocio en el extranjero. Estas diferencias se registran en otros resultados integrales hasta la enajenación de la inversión neta, momento en el que son reclasificadas a la cuenta de resultados. Los ajustes fiscales atribuibles a las diferencias de cambio de estas partidas monetarias también se reconocen en otro resultado integral.

Las partidas del capital contable que sean medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera son convertidas utilizando los tipos de cambios a las fechas de las transacciones, las partidas del estado de resultados utilizando el tipo de cambio promedio durante el año y cualquier otro activo o pasivo con el tipo de cambio al final de la fecha de reporte. La utilidad o pérdida derivada de la conversión de partidas no monetarias se reconoce en línea con la utilidad o pérdida de la partida que dio a lugar el ajuste de conversión (diferencias en conversión cuya ganancia o pérdida es reconocida en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, también son reconocidos en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, respectivamente).

Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de las subsidiarias de Brasil e India se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

En la Nota 18 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

n) Plan de incentivos

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía y sus subsidiarias, tiene por objeto (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, (ii) incentivar la permanencia de los mismos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo. Los términos y condiciones del Plan de Incentivos son producto de los acuerdos alcanzados a través de los convenios concursales del 19 de junio de 2015.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, resolvió entre otros asuntos, emitir 414,653,767 acciones ordinarias, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Compañía, mismas que

se encuentran aportadas y forman parte del patrimonio del Fideicomiso No. CIB/2302, con el objeto de instrumentar el Plan de Incentivos.

Todo empleado o directivo de la Compañía será candidato para participar en los beneficios del Plan de Incentivos. La Compañía únicamente podrá asignar las Acciones a los participantes cuando se hayan cumplido las métricas establecidas y se cumpla con lo siguiente:

- a) Que los participantes del Plan de Incentivos continúen siendo funcionarios y/o empleados de la Compañía hasta, e inclusive, el 31 de diciembre de 2016;
- b) Dentro de un plazo que no excederá del 30 de abril de 2017, cada Participante beneficiario de la Primera Asignación deberá haber celebrado con el Fideicomiso un contrato de asignación por las Acciones.
- c) El Participante en cuestión haya efectuado el pago de los impuestos que le corresponda pagar, en su caso, por la adquisición por el Precio Asignado por Acción de las Acciones objeto de la Primera Asignación.

o) Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 18, cuyos efectos fueron inmatrimoniales. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

p) Presentación del estado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.

q) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

r) Utilidad (pérdida) integral

La utilidad (pérdida) integral incluye la utilidad (pérdida) neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y el cambio en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (e instrumentos relacionados) que cumplen con el criterio de contabilidad de cobertura. Los efectos de estos conceptos y los cambios de los instrumentos financieros derivados y otras cuentas de capital (incluyendo la utilidad integral de cada período) se muestran en los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales.

	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ (423,712)	\$ (267,503)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(4,872)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ (423,712)	\$ (272,375)
Cancelación efectos de valuación instrumentos financieros derivados	423,712	272,375
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	19,241
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ -	\$ 19,241

6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen abajo. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados. Las circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios son reflejados en los supuestos cuando ocurran.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 26.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 23.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 5 f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 23 d).
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 26 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2015	2014
Efectivo en bancos y disponibles (a)	\$ 39,205	\$ 105,298
Equivalentes de efectivo	2,357	-
	<u>\$ 41,562</u>	<u>\$ 105,298</u>

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía no tiene inversiones.

- (a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía tiene cuentas bancarias intervenidas por un monto de \$34,705 y \$83,290, respectivamente. Estas cuentas se encuentran restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por empleados principalmente.

8. Cuentas por cobrar, neto

	2015	2014
Como promotor:		
Clientes e instituciones financieras (1)	\$ 6,067,613	\$ 6,070,739
Servicios de construcción (2)	1,920,211	1,920,462
Clientes por servicios y otros	230,210	271,053
	8,218,034	8,262,254
Estimación para cuentas incobrables	(8,161,954)	(6,976,503)
	<u>\$ 56,080</u>	<u>\$ 1,285,751</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

	Importe
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 7,151,647
Provisión del año	-
Cancelación y aplicación	(175,144)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 6,976,503
Provisión del año	1,202,405
Cancelación y aplicación	(16,954)
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 8,161,954

Durante 2015, la Compañía reconoció un incremento a su estimación de \$1,202 millones, de los cuales \$1,197 millones fueron aplicados contra el efecto de utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía y el remanente de \$5 fueron registrados en los gastos de operación, en relación a cuentas incobrables con una antigüedad mayor a 360 días.

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), bancos comerciales y compradores de vivienda.
- (2) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía durante 2012 para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra.

9. Inventarios y costo de ventas

	2015	2014
Terrenos escriturados	\$ 8,204,827	\$ 8,375,501
Terrenos contratados	1,622,139	1,625,407
Obra en proceso (i)	26,868,605	26,668,609
Materiales de construcción	126,013	543,326
	36,821,584	37,212,843
Reserva de inventarios (ii)	(30,677,503)	(30,677,503)

Total de inventarios	6,144,081	6,535,340
Terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso (1)	(4,257,380)	(6,088,689)
Total inventarios al menor costo del valor neto de realización	\$ 1,886,701	\$ 446,651

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentran otorgados en garantía terrenos escriturados por un valor de \$2,439,883 los cuales están garantizando algunos créditos. Ver Notas 14.2 y 15.

(1) Los terrenos para futuros desarrollos y obras en proceso, se pretenden desarrollar en un periodo de que no exceda de 7 años de acuerdo al Plan de Negocios presentado por la Compañía.

i) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$65,891. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$10,183.

ii) En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor de todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura, se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, se creó una reserva de \$30,678 millones, de los cuales \$30,494 millones fueron reconocidos en 2013 y \$183 millones durante 2014, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumplen con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicha reserva es de \$6,144 y \$6,535 millones de pesos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Costo de venta

	2015	2014
Costo de vivienda	\$ 254,416	\$ 132,789
Pérdida de inventarios	282,965	-
Costo de servicios de construcción	9,221	624,120
Costo de otros servicios	16,376	-
Reserva de valor sobre obras realizadas en terrenos que se encuentran fuera de los polígonos establecidos por la SEDATU	-	183,400
	\$ 562,978	\$ 940,309

10. Pagos anticipados

2015	2014
-------------	-------------

Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos	\$ 54,624	\$ 155,922
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	2,763	2,115
Seguros y fianzas, neto	-	26
	<u>\$ 57,387</u>	<u>\$ 158,063</u>

11. Otros activos circulantes

	2015	2014
Otras cuentas por cobrar (Nota 17 b)	\$ 958,125	\$ -
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	434,188	511,383
Deudores diversos, neto	125,442	85,025
	<u>\$ 1,517,755</u>	<u>\$ 596,408</u>

12. Propiedades, maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades maquinaria y equipo, se integran como se muestra en la siguiente página:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte aéreo	Otros activos fijos	Total
Costo o valuación:					
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 77,650	\$ 698,973	\$ 104,605	\$ 160,081	\$ 1,041,309
Adiciones	-	1,172	-	-	1,172
Bajas	-	(8,454)	(77,140) (a)	(4,910)	(90,504)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(1,164)	-	(303)	(1,467)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 77,650	\$ 690,527	\$ 27,465	\$ 154,868	\$ 950,510
Adiciones	-	610	-	973	1,583
Bajas	-	(123,088)	-	(36,902)	(159,990)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(64)	-	287	223
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 77,650	\$ 567,985	\$ 27,465	\$ 119,226	\$ 792,326
Depreciación:					
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 3,963	\$ 426,584	\$ 11,079	\$ 62,114	\$ 503,740
Depreciación	1,321	43,342	3,332	25,444	73,439
Bajas	-	(4,109)	(10,108)	(2,017)	(16,234)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(317)	-	(120)	(437)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 5,284	\$ 465,500	\$ 4,303	\$ 85,421	\$ 560,508
Depreciación	1,321	27,469	1,476	16,468	46,734
Bajas	-	(38,249)	-	(17,120)	(55,369)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	-	-	159	159
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 6,605	\$ 454,720	\$ 5,779	\$ 84,928	\$ 552,032
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2015	\$ 71,045	\$ 113,265	\$ 21,686	\$ 34,298	\$ 240,294
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 72,366	\$ 225,027	\$ 23,162	\$ 69,447	\$ 390,003

(a) El 11 de agosto de 2014, de acuerdo a un convenio judicial se dio en pago a GE Capital el avión (Challenger) el cual se encontraba en arrendamiento financiero. Dicha operación generó una pérdida que fue registrada dentro de los otros gastos (ingresos).

El equipo de transporte aéreo que tiene la Compañía, actualmente se encuentra retenido en un hangar del aeropuerto de Monterrey con motivo de los adeudos que tiene por uso de hangares y mantenimiento.

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascendió a \$46,734 y \$73,439, respectivamente.

13. Otros activos no circulantes

	2015	2014
Depósitos en garantía	\$ 20,714	\$ 69,030
Otras inversiones (1)	1,628,015	1,628,015
Otros	19,720	87,227
	1,668,449	1,784,272
Reserva de otras inversiones	(1,624,515)	-
	\$ 43,934	\$ 1,784,272

(1) Durante el ejercicio de 2014, Homex se obligó a participar en el Fideicomiso F887 el cual integra reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros para la Compañía, por tal motivo Homex al 31 de diciembre de 2015 decidió reservar el total de la inversión en el F887 debido a que a esa fecha no se han transferido las reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros a la Compañía. Dicha reserva fue registrada en otros gastos. Ver Nota 21.

14. Otros activos y pasivos financieros

14.1 Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía tenía registrado un pasivo por pagar de instrumentos financieros dentro del rubro de cuentas por pagar por \$1,294 millones. Derivado de los acuerdos logrados con sus acreedores con motivo del Concurso Mercantil, la Compañía capitalizó dicha deuda mediante la emisión de acciones. Ver Nota 17 b).

14.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las deudas por emisión de bonos, obligaciones convertibles en acciones y los préstamos bancarios a corto y largo plazo con instituciones financieras se integran como sigue:

	2015	2014
Deuda capitalizada de acuerdo a la resolución del convenio concursal de fecha 9 de julio de 2015.	\$ -	\$ 17,944,027
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito comprada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR a Banco Nacional de México, S.A., por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015. El 13 de marzo de 2015 esta línea de crédito se renovó nuevamente y vence el 17 de marzo de 2020 devengando un interés de THIE28D más 5.00%. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.	1,852,498	1,852,498
Banco Mercantil del Norte, S.A.		
Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado el 01 de julio de 2013 a una tasa de THIE más 4.5% por \$280 millones y vence el 07 de diciembre de 2014. Con garantía hipotecaria.	250,064	250,064
Banco Base Internacional		
Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de THIE28D más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	190,564	190,564
Scotiabank, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por \$55.490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de THIE28D más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fue renovado y vence el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria.	49,771	49,771

Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de julio de 2013 a una tasa de 10%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	52,800	52,800
Banco Santander, S.A. Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TIE28D más 4.50%. Con garantía hipotecaria.	444,970	540,924
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito por \$184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE28D más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	399,593	392,247
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIE28D más 4.5%. Con garantía hipotecaria.	180,000	180,000
Bank of America Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIE28D más 4.5%. Con garantías hipotecarias.	272,480	272,480
Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIE28D más 3%. vence el 31 de diciembre de 2013.	\$ 40,000	\$ 40,000
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIE28D más 4.5%. vence el 31 de diciembre de 2013.	27,022	27,022
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015.	113,502	209,119
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de septiembre de 2012 a una tasa de TIE28D más 4.5%. vence el 21 de septiembre de 2014.	65,753	74,223
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa de TIE28D más 4.5%. Venció el 29 de marzo de 2014, esta línea de crédito fue renovada el 29 de junio de 2015 con vencimiento del 29 de Junio de 2020. Las condiciones de tasa así como la fecha de otorgamiento se conservan sin cambios.	285,064	243,364
Banco BNDES Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de interés de 12.75%. (Ver Nota 2b)	-	1,272
Banco Indusval Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de julio de 2012, con vencimiento el 28 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%. (Ver Nota 2b)	-	32,522
Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%. (Ver Nota 2b)	-	707
Banco Daycoval, S.A. Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de julio de 2011, con vencimiento el 27 de noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%. (Ver Nota 2b)	-	20,600
Banco Panamericano, S.A. Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%. (Ver Nota 2b)	-	23,046
Banco HSBC, S.A. Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%. (Ver Nota 2b)	-	27,187
Banco ABC, S.A. Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de diciembre de 2017 a una tasa de		

interés de 8.21%. (Ver Nota 2b)	-	100,600
Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito otorgada por Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de 2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.	29,029	25,000
Bank Of América México, S.A.		
Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa THIE28D más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013.	385,000	385,000
Credix GS, S.A. de C.V.		
Línea de crédito otorgada por Credix GS, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una tasa 30%. vence el 31 de diciembre de 2013	44,999	44,999
Fondo ACH, S.A. de C.V.		
Línea de crédito otorgada por Fondo ACH, S.A. de C.V., el 1 de abril de 2013 a una tasa 20.40%. vence el 31 de diciembre de 2013	29,079	29,079
Obligaciones convertibles en acciones		
Obligaciones convertibles en acciones emitidas el 23 de octubre de 2015 y vencen el 23 de octubre de 2022, devengando un interés de 4.50% anual por el periodo comprendido entre la fecha de Emisión Inicial y el 31 de diciembre de 2020, o 3.5% anual para el caso de pago en efectivo en pesos y del 1 de enero de 2021 y hasta, e inclusive, la fecha de amortización o la fecha de Conversión de las Obligaciones Convertibles será de 4% anual y dichos intereses se pagarán en efectivo. (Ver nota 17 b)	612,818	-
Banco Santander, S.A.		
Tres líneas de crédito con garantía hipotecaria otorgadas por Banco Santander, S.A. el 20 de abril de 2015 y vencen el 20 de abril y 20 de octubre de 2017 y la tercera el 20 de abril de 2019, devengando un interés de THIE28D más 4.5%	155,791	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 01 de julio de 2015 y vence el 30 de junio de 2016, devengando un interés de 12%	100,000	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de septiembre de 2015 y vence el 11 de septiembre de 2018, devengando un interés de 12%	30,000	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 17 de marzo de 2015 y vence el 20 de junio de 2020, devengando un interés de 10%	136,868	-
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR		
Línea de crédito con garantía hipotecaria otorgada por Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR otorgada el 11 de marzo de 2015 y vence el 11 de junio de 2016, devengando un interés de 12%	38,000	-
Intereses por pagar	1,121,708	3,031,991
Menos costos de emisión de deuda	-	(184,176)
Total de deuda	\$ 6,907,373	\$ 25,856,930
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(6,299,650)	(25,856,930)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-
Deuda a largo plazo	\$ 607,723	\$ -

(1) Deuda garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengó intereses; sin embargo, la deuda garantizada devengó intereses de conformidad con sus condiciones originales. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto del total de los préstamos bancarios

capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$599,793 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 26 y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora del 100% de las acciones de Homex Global, quien a su vez es tenedora de las acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas formaron parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue de 3.5550% y 3.3205%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14,7180 y \$5.5103, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de la opinión del auditor independiente la Compañía se encuentra en proceso de renegociación de los términos y condiciones de varios de los créditos antes mencionados.

Limitaciones

Durante la vigencia del financiamiento, las cláusulas restrictivas del contrato de préstamos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los Bienes Fideicomitidos, limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra Persona ni directa o indirectamente, limitación de venta de activos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquier de sus Subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las Acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los Acreditados.

Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR por la cantidad de \$1,852,498, requieren que la Compañía mantenga:

- Un capital contable no menor a \$11,817,344;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía estaba en incumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en su contrato de financiamiento.

14.3 Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, El saldo de arrendamientos capitalizables se integra como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%. (Ver Nota 2 b)	\$ -	\$ 3,985
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%. (Ver Nota 2 b)	-	109

Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgado en septiembre de 2010, con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de 8.18%. (Ver Nota 2 b)

- 62,205

Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México,

S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, de 2013 con vencimientos en diciembre 2013 a una tasa de interés descontada de 9.92%. (Ver Nota 2 b)

- 113,467

Arrendamientos financieros ejercidos con Scotiabank Inverlat, S.A. otorgados en abril de 2013 con vencimiento en 31 diciembre del 2013 a una tasa de interés de THIE28D más 8%.

39,965 39,965

Intereses por pagar

6,987 3,202

Total arrendamientos capitalizables

\$ 46,952 \$ 222,933

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto del total de los arrendamientos financieros capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$5,250 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

14.4 Valores razonables

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

	Valor en libros		Valor razonable	
	2015	2014	2015	2014
Activos financieros				
Cuentas por cobrar	\$ 56,080	\$ 1,285,751	\$ 56,080	\$ 1,285,751
Efectivo y equivalentes de efectivo	41,562	105,298	41,562	105,298
Total activos financieros	\$ 97,642	\$ 1,391,049	\$ 97,642	\$ 1,391,049
Pasivos financieros				
Total deuda y arrendamientos capitalizables	\$ 6,954,325	\$ 26,079,863	\$ 6,954,325	\$ 26,079,863
Cuentas por pagar, acreedores por adquisición de terrenos, anticipos de clientes para futuras ventas y otras cuentas por pagar	3,970,164	11,855,302	4,020,981	11,855,302
Total pasivos financieros	\$ 10,924,489	\$ 37,935,165	\$ 10,975,306	\$ 37,935,165

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.

15. Cuentas por pagar

2015

2014

Proveedores	\$ 354,194	\$ 2,828,656
Líneas de crédito revolvente (1)(2)	1,941,012	5,423,676
Programa de fomento a la vivienda (3)	446,934	515,378
Instrumentos financieros derivados (4)	-	1,294,336
Pasivo neto, subsidiarias Brasil (Nota 2 b)	334,758	-
Otros acreedores y gastos provisionados	600,870	206,639
	\$ 3,677,768	\$ 10,268,685

(1) La Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 adeuda \$750,565 y \$1,395,885 respectivamente, esta deuda se deriva del Fideicomiso AAA Homex 80284 que permitía a sus proveedores y acreedores acudir con varias Instituciones financieras para ejercer el cobro de sus facturas a través de un programa de factoraje con cargo a una línea de crédito solicitada por la Compañía y otorgada por Nacional Financiera S.N.C. (NAFIN). Dicha deuda está garantizada con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(2) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	2015	2014
Banco Mercantil del Norte (Banorte)	\$ 767,595	\$ 651,417
Banco Santander	422,852	370,692
International Financial Corporation (IFC)	-	942,355
Banco HSBC	-	2,063,327
	\$ 1,190,447	\$ 4,027,791

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 están garantizados con terrenos los cuales se van a desarrollar con la construcción de viviendas, con los recursos que se obtengan de la venta de las viviendas se pagará dicha deuda.

(3) Programa de fomento a la vivienda:

La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2015 y 2014, un monto de \$446,934 y \$515,378, respectivamente. Dicha deuda se cubrirá mediante un convenio de pago celebrado con el Infonavit en el cual se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015.

(4) La Compañía poseía instrumentos financieros derivados contratados con Barclays Bank México, S.A., Credit Suisse AG, Banorte y HSBC los cuales fueron cancelados anticipadamente en abril de 2013, por dichas cancelaciones al 31 de diciembre de 2014 se adeudaban \$1,294,336. (Ver Nota 14.1)

Para explicaciones acerca de la administración del riesgo crediticio de la Compañía referirse a la Nota 25.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengó intereses y la deuda garantizada devengó intereses. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto de la deuda con Proveedores, instrumentos financieros y otros que forman parte de los acreedores comunes capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$56,185, \$38,684 y \$89,831, respectivamente, por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

16. Acreedores por adquisición de terrenos

	2015	2014
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ -	\$ 1,203,447

Los acreedores por adquisición de terreno, representaban las cuentas por pagar a los proveedores de tierra para la adquisición de reservas territoriales que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses. El 30 de junio de 2015, la Compañía valuó el valor de la UDI al final del Concurso Mercantil, respecto de la deuda con Acreedores de terrenos capitalizados, por lo que, reconoció en sus resultados un monto de \$35,757 por el efecto de dicha valuación, mismo que forma parte de los intereses pagados que se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto.

17. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integra como sigue:

	Número de acciones		Capital social	
	Fijo	Variable	Fijo	Variable
Al 31 de diciembre de 2015	33,586,955	426,678,725	\$ 425,444	\$ 857,498
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	-	425,444	-

Conforme a lo dispuesto en los Convenios Concursales, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía se encuentra representado por 460,265,680 acciones ordinarias, nominativas, de la Serie Única, sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, de las cuales se encuentran en circulación 335,869,550 acciones y 124,396,130 acciones se encuentran en el Fideicomiso No. CIB/2301 mismo que fue constituido con la finalidad de establecer mecanismos de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes de la Compañía, según lo previsto en, y con motivo de la implementación de, los Convenios Concursales, en la inteligencia de que el ejercicio de las opciones y la consecuente distribución de las correspondientes acciones representativas del capital social de la Compañía, por los titulares de las opciones anteriormente descritas, se efectuará de conformidad con el Plan de Opciones para Acreedores Comunes y los términos y condiciones previstos en el Fideicomiso No. CIB/2301, precisamente en cumplimiento y conforme a lo dispuesto al efecto en los Convenios Concursales.

b) Mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2015, se resolvió lo siguiente:

b.1) Llevar a cabo una concentración (Split inverso) de la totalidad de las 335,869,550 acciones representativas del Capital Social de la Compañía y la consecuente emisión de nuevos títulos representativos de las nuevas acciones con los mismos derechos y características que las actuales, utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada diez acciones existentes.

b.2) Aumento en la parte variable del Capital Social mediante los siguientes acuerdos:

- Capitalizar parte de su deuda con sus acreedores comunes mediante emisión de 302,282,595 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal. Conforme a disposiciones establecidas en la INIIF 19, una transacción en la que una entidad emite instrumentos de patrimonio propios para cancelar un pasivo, y esa cancelación no se lleva a cabo de acuerdo con el valor del pasivo financiero, la entidad debe reconocer una ganancia o pérdida en resultados. Esta ganancia o pérdida es igual a la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable del instrumento de patrimonio emitido, o el valor razonable del pasivo cancelado si el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos no pueden medirse con fiabilidad.

Considerando lo antes señalado, la Compañía, con base en las condiciones particulares en las que se realizó la transacción, determino un valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos para liquidar sus pasivos financieros por \$857,498 a la fecha de la transacción. La diferencia entre el valor estimado de los instrumentos de patrimonio emitidos y el valor de la deuda o pasivos liquidados ascendió a \$22,457,412 y se reconoció en sus resultados, mismo que se presenta en el Estado Consolidado de Resultados adjunto bajo el concepto de Utilidad en liquidación de pasivos con acciones de la Compañía.

Las acciones emitidas con motivo de la capitalización antes mencionada, fueron depositadas en el Fideicomiso CIB/2303 a través del cual se realizará la entrega de las acciones a los acreedores comunes conforme a los términos y condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso correspondiente, excepto por la cantidad de 19,393,919 acciones del aumento de capital decretado, para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como el pago de diferencias que resulten de impugnaciones que se encuentren pendientes de resolver.

- Aumentar en la cantidad de \$1,750 millones de pesos mediante la emisión de 783,695,617 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de Serie Única, que fueron depositados en el Fideicomiso CIB/2397 con motivo y para efectos de una emisión de obligaciones convertibles en acciones de Homex autorizada por resolución de la misma Asamblea por un monto de \$1,750 millones de pesos sujeto a condiciones suspensivas.

Dichos recursos fueron depositados en el Fideicomiso CIB/2397, el cual tiene como fin el recibir y conservar, en depósito, los Títulos de Obligaciones Convertibles que sean depositados en el fideicomiso. (1) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 1, en el entendido de que, en la fecha de Cierre de la Reestructura de Homex, los Fondos 1 por un monto de \$ 1,215 millones de pesos, únicamente podrán ser utilizados para los pagos que, por escrito, le instruya al Fiduciario el Director General de Homex, previa consulta por escrito al señor Alberto Islas Torres, en su calidad de prestador de servicios para el ejercicio de la función del Director de Planeación Estratégica y Delegado Especial del Consejo de Administración de la Compañía. (2) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 2, los cuales únicamente podrán ser utilizados para los pagos a favor del Sistema de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SAT), respecto a los créditos reconocidos en el Convenio concursal por un monto de \$460 millones de pesos, (3) El Fiduciario recibe y administra los Fondos 3, los cuales únicamente podrán ser utilizados para el pago de \$75 millones a favor de Banco Mercantil del Norte, S.A. acordado en cierta hoja de términos y condiciones del 17 de junio de 2015, que por escrito le instruya al Fiduciario el Comité Técnico. Y el remanente, si lo hubiera, se aplicará para los pagos que, por escrito, le instruya al Fiduciario el Director General de Homex. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo en dichos Fondos asciende a \$958,125 y forman parte del saldo de Otros activos circulantes que se presentan en el Estado Consolidado de Posición Financiera adjunto. (Ver Nota 11).

- Aumentar mediante la emisión de 414,653,767 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal para ser destinadas al establecimiento de un Plan de Incentivos para directivos y empleados de Homex y sus Subsidiarias, a implementar por el Consejo de Administración, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea. Dichas acciones se encuentran depositadas en el Fideicomiso CIB/2302.

Al 31 de diciembre de 2015 y a la fecha de emisión de la opinión del auditor independiente, la Compañía aún no concluye con el proceso de instrumentación del Plan de Incentivos y la documentación correspondiente, misma que someterá a consideración del Consejo de Administración.

Según Asamblea General de Accionistas de fecha 29 de Junio de 2015, el total de las acciones es de 874,919,447 acciones ordinarias nominales sin expresión de valor nominal.

c) Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) asciende a \$18,267,845. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de estas cuentas es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$2,307,667. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

- e) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a \$85,088, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en el estado de posición financiera adjunto.

18. Transacciones y saldos en moneda extranjera

- a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

		31 de diciembre de 2015				31 de diciembre de 2014	
		Miles de rupias	Miles de reales brasileños			Miles de rupias	Miles de reales brasileños
Activos monetarios	INR\$	12,545	BR\$ 8,636	INR\$	12,545	BR\$ 8,636	
Pasivos monetarios		(22,724)	(127,037)		(22,724)	(223,401)	
Posición pasiva, neta	INR\$	(10,179)	BR\$ (118,401)	INR\$	(10,179)	BR\$ (214,765)	
	\$	(2,670)	\$ (519,105)		\$ (2,364)	\$ (1,183,419)	

De acuerdo a la sentencia de concurso mercantil fechada el 13 de junio de 2014, los pasivos monetarios en moneda extranjera (dólares) se convertirán a moneda nacional, al tipo de cambio a la fecha de la sentencia, el cual fue de \$12.9815 para el dólar estadounidense y \$5.8357 para el real brasileño, se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia,

- b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

	(Cifras en pesos)		
	Abril 13, 2016	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Dólar estadounidense	17.6452	17.2065	14.7180
Real Brasileño	5.0041	4.3843	5.5103
Rupia India	0.2636	0.2624	0.2323

Los tipos de cambio promedio al 31 de diciembre de cada año son como se muestra en la página siguiente:

País	Moneda funcional o de registro	2015	2014
México	Peso mexicano	\$ 1.0000	\$ 1.0000

Brasil	Real brasileño	4.8555	5.6778
India	Rupias	0.2478	0.2185

19. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2015 y 2014, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2015 y 2014, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados a terceros.

Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Año terminado al 31 de diciembre de 2015	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 79,100	\$ 226,456	\$ 17,196	\$ 23,348	\$ 346,100
Depreciación	50,917	145,770	11,069	15,028	222,784
Utilidad de Operación	86,597	247,918	18,826	25,560	378,901
Gastos por Interés	428,520	1,226,814	93,158	126,488	1,874,980
Año terminado al 31 de diciembre de 2014	Vivienda social	Vivienda media	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 204,347	\$ 130,231	\$ 1,260,184	\$ 94,544	\$ 1,689,306
Depreciación	35,634	22,709	219,749	16,486	294,578
Pérdida de Operación	(87,371)	(55,681)	(538,804)	(40,423)	(722,279)
Gastos por Interés	1,588,145	1,015,371	118,013	9,454	2,730,983

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad (pérdida) de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México, en India, durante los últimos tres años la Compañía no ha tenido operaciones y las subsidiarias de Brasil están en proceso de quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo

20. Gastos de operación

	2015	2014
Gastos de administración	\$ 723,509	\$ 394,456
Gastos de operación y mantenimiento	118,733	-
Gastos de venta	20,590	312,911
	<u>\$ 862,832</u>	<u>\$ 707,367</u>

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

	2015	2014
Estimación para cuentas incobrables	\$ (11,371)	\$ -
Sueldos y beneficios al personal	152,954	241,831
Gastos de oficina	11,257	19,355
Publicidad	1,932	14,560

21. Otros (ingresos) gastos de operación, neto

	2015	2014
Quitas	\$ (5,820,820)	\$ -
Reserva de otras inversiones (Nota 13)	1,624,515	-
Multas y recargos (1)	1,333,798	580,129
(Utilidad) pérdida en venta de propiedad y equipo	(967)	1,993
Otros gastos, neto	<u>208,041</u>	<u>181,787</u>
	<u>\$ (2,655,433)</u>	<u>\$ 763,909</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, esta cuenta incluye posibles recargos fiscales derivados de provisiones fiscales inciertas por un monto de \$344,800 y \$ 332,962, respectivamente. (Ver Nota 23 d)

22. Gastos por intereses

	2015	2014
Interés	\$ 568,804	\$ 2,134,655
Efecto valuación UDIS	825,500	-
Comisiones y gastos por financiamiento	480,676	61,552
Gastos por intereses del bono (1)	-	534,776
	<u>\$ 1,874,980</u>	<u>\$ 2,730,983</u>

(1) Durante 2014 los gastos por intereses del bono no se capitalizaron debido a que los activos calificables fueron reservados al 100% de su valor a finales del ejercicio 2013. (Ver Nota 9)

23. Impuesto Sobre la Renta

Mediante la nueva Ley de ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales generarán a partir de 2014 efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; Cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal, a este último respecto la Compañía no consolida para efectos fiscales).

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el ISR se integra como sigue:

	2015	2014
ISR:		
Corriente	\$ 19,188	\$ 144,026
Diferido	4,354,699	189,920
	<u>\$ 4,373,887</u>	<u>\$ 333,946</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

b) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los que se muestran a continuación:

	Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de		Estado consolidado de resultados por el año de	
	2015	2014	2015	2014
<u>ISR Diferido</u>				
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 2,765,828	\$ 3,787,818	\$ (1,021,990)	\$ 841,523
Otras cuentas por pagar	973,066	787,118	185,948	211,989
Estimación para cuentas incobrables	2,208,672	1,845,545	363,127	(268,989)
Pasivos por obligaciones laborales	999	1,338	(339)	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	-	-
Otros pasivos	53,048	77,930	(24,882)	(3,243)
Cuentas por Cobrar	-	(351,841)	-	-
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional	4,148,661	4,594,398	(445,737)	302,826
Propiedades, maquinaria y equipo	68,882	101,283	(32,401)	32,470
Pagos anticipados	13,050	24,214	(11,164)	37,120
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto.	\$ 10,232,453	\$ 10,868,050	\$ (987,438)	\$ 1,153,696
Menos:				
Reserva de valuación	6,354,245	2,643,490	(840,696)	1,343,615
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	\$ 3,878,208	\$ 8,224,560	\$ (1,828,134)	\$ (189,919)

c) Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$12,696,427. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2015.

Las cifras al 31 de diciembre de 2015 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	2015
2018	\$ 86,226
2019	306,767
2020	449,950
2021	462,662
2022	1,453,759
2023	1,696,430
2024	4,980,049
2025	3,260,584
	\$ 12,696,427

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$3,808,928. La Compañía ha reconocido \$2,765,828 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2015. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

d) La Compañía desde el ejercicio de 2009 y hasta el ejercicio de 2014 adoptó determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los efectos en el impuesto sobre la renta derivados de las posiciones fiscales inciertas ascienden a un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$3,564,566 y \$3,219,766, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

A continuación se muestran los efectos determinados en los últimos tres años con motivo de las posiciones fiscales inciertas adoptadas por la Compañía en ejercicios anteriores:

Descripción	Saldo inicial	Importes cargados al impuesto del año	Probables recargos y actualización reconocidos en otros gastos de operación	Saldo final
2015	\$ 3,219,766	\$ -	\$ 344,800	\$ 3,564,566
2014	\$ 2,986,870	\$ 58,050	\$ 174,846	\$ 3,219,766
2013	\$ 2,309,059	\$ 335,023	\$ 342,788	\$ 2,986,870

Los impuestos federales y estatales y otras contribuciones de México están sujetos a revisiones por las autoridades fiscales por un período de cinco años. Dependiendo del resultado de sus auditorías, la Compañía está obligada contingentemente a pagar aquellos impuestos, contribuciones y recargos correspondientes de los pagos omitidos y otras diferencias que pudieran ser detectadas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudiera haber sido pagado por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

Para la operación mexicana en caso de tener dividendos en el futuro, derivado del régimen fiscal relacionado a los dividendos, no existirá ningún pago de impuestos por parte de la entidad tenedora.

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

e) Según sentencia de Concurso Mercantil fechada el 15 de enero de 2015, los saldos reconocidos a favor del IMSS (Instituto Mexicano del Seguro Social) es por 135,631 miles de UDIS, dicho saldo se va a convenir realizar pagos en parcialidades. Los saldos a favor del SAT referente a los impuestos de ISR causado, ISPT, IVA, ISR Retenido, IVA Retenido y sus correspondientes actualización y recargos, asciende a 391,439 miles de UDIS por los cuales se presentará ante las Autoridades un procedimiento para obtener la condonación sobre estos impuestos o en su defecto una quita la cual reduciría el monto a pagar de impuestos. Los saldos a favor de la Secretaría de Administración y Finanzas (Recaudación del Rentas) del Gobierno del Estado de Sinaloa referente al Impuesto sobre Nóminas asciende a 43,425 miles de UDIS por los cuales se presentará ante las Autoridades un procedimiento para obtener la condonación sobre estos impuestos o en su defecto una quita la cual reduciría el monto a pagar de impuestos.

24. Compromisos y contingencias

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Otras Contingencias

- a) La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en sus estados financieros.
- b) La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías Mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto los años fiscales desde 2010 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2010 y hasta la fecha.
- c) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía no cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables, debido a que la Administración de la misma considera que las operaciones que ha realizado entre partes relacionadas durante el ejercicio dictaminado son las mismas operaciones en cuanto a porcentajes de márgenes de utilidad que ha utilizado en ejercicios anteriores a 2013, en los cuales sí cuenta con estudios de precios de transferencia mismos que han reflejado que las operaciones realizadas, en dichos ejercicios, se encuentran dentro de los rangos de mercado en sus operaciones comparables como si se realizaran entre partes independientes y han cumplido razonablemente con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).
- d) En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por su siglas en idioma inglés) ha estado realizando, durante algunos años, sobre las prácticas contables seguidas por algunas empresas extranjeras registradas o listadas en la Bolsa de Valores de Nueva York, en lo relativo al reconocimiento de ingresos en sus estados financieros, la Compañía ha estado activamente cooperando y proporcionando a la Comisión, durante varios años, información y documentación que le ha sido requerida sobre las prácticas contables que al afecto utilizó en el pasado.

Actualmente, la Compañía no puede determinar cualquier efecto, en su caso, que la investigación en cuestión pudiera tener sobre la información previamente presentada a la SEC y divulgada a sus accionistas, y si pudiere ser necesario revisar o hacer cualquier ajuste sobre los reportes financieros presentados en el pasado, sobre ejercicios sociales previos a su salida exitosa del procedimiento de Concurso Mercantil.

Demandas legales

1.- El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable, por tanto, no se realizó ninguna provisión. La apelación sigue en curso y a la fecha de los estados financieros no se le ha dado resolución.

2.- El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable, por tanto, no se realizó ninguna provisión. La apelación sigue en curso y a la fecha de los estados financieros no se le ha dado resolución.

3.- Mediante escrito de fecha 8 de enero de 2016 el Servicio de Administración Tributaria promovió amparo en contra de la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015 dicha amparo solicitaba la separación de los impuestos retenidos por la Compañía para que estos impuestos sean pagos al 100% y no sean sujetos por parte del SAT a el otorgamiento de una quita. La sentencia de fecha 14 de diciembre de 2015 fue dictada a su vez por el Juzgado Primero de Distrito de Sinaloa, con sede en la Ciudad de Culiacán, que a su vez resolvió negativamente el recurso de revocación promovido por el propio SAT. Dicho amparo será tramitado ante el Tribunal Colegiado en Material Civil del Décimo Segundo Circuito en Mazatlán, Sinaloa. El Juzgado Primero de Distrito, por resolución del 13 de enero pasado, admitió la presentación de dicho amparo y la presentación de su informe justificado al Tribunal Colegiado arriba mencionado.

Créditos fiscales

1.- El 25 de noviembre de 2013, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 3442/13-03-01-4 ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, de la Sala Regional del Noroeste III, en Culiacán, Sinaloa en contra de La Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, por conducto de la Administración Local Jurídica de Culiacán, por un crédito fiscal fincado por acumulación presuntiva de ingresos por depósitos bancarios y rechazo de deducciones del ejercicio de 2010, para lo cual se proporcionó en la defensa la documentación soporte. El crédito fincado asciende a \$3,979 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima lograr revertir el juicio para que le sean valoradas las pruebas aportadas a través del Juicio de Amparo, por lo que no se creó ninguna reserva. Respecto de dicho crédito el SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

2.- El 31 de agosto de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo controlado bajo el expediente 21593/15-17-12-5 cuya demanda está radicada en la Décimo Segunda Sala Regional Metropolitana del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, en el Distrito Federal, en contra de La Administración General de Grandes Contribuyentes. El crédito fiscal determinado por la Autoridad deriva del cumplimiento a otra resolución que ya se había resuelto favorablemente a la Compañía en el Recurso de Revocación al considerar la omisión en la acumulación de ingresos por uso de marca durante el ejercicio de 2007, la cual fue aclarada en dicho recurso. El crédito fincado asciende a \$367 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo omisión de ingresos que la Autoridad presume y porque la resolución impugnada fue repuesta por la Autoridad fuera de plazo, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser

desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

3.- El 16 de octubre de 2015, la Compañía presentó Juicio de Amparo Directo ante el Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito en turno según expediente 2111/14-03-01-1/715-15-S102-04 en contra de la sentencia de fecha 6 de agosto de 2015 en la cual fue resuelto el juicio parcialmente a favor de la Compañía, derivado de un crédito fiscal determinado por la Administración Local de Auditoría Fiscal de Culiacán, al haber acumulado presuntivamente de ingresos por depósitos bancarios y rechazar deducciones del ejercicio de 2010. El crédito fincado asciende a \$1,061 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados tienen la confianza de ganar el juicio por lo menos para efectos de que se le reponga el procedimiento y con esto, lograr que se tomen en cuenta las pruebas aportadas durante el proceso de fiscalización antes de emitir el acta final y con esto puedan lograr la nulidad lisa y llana, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

4.- El 07 de diciembre de 2015, la Compañía presentó Juicio Contencioso Administrativo radicado en la Décimo Tercera Sala Regional Metropolitana en Turno del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa controlado bajo el expediente 33347/15-17-13-1 en el cual fue impugnada la resolución que deriva del cumplimiento a una resolución que resolvió favorablemente a la Compañía el Recurso de Revocación, por un crédito fiscal determinado por la Administración General de Grandes Contribuyentes al estimar ingresos y rechazar las deducciones por compras de terrenos en el ejercicio fiscal de 2007. El crédito fincado asciende a \$4,311 millones de pesos. La Compañía en conjunto con sus abogados estima ganar el juicio porque no hubo la supuesta omisión de ingresos que la autoridad presume y porque la resolución combatida fue repuesta por la Autoridad fuera de los plazos legales, por lo que no se creó ninguna reserva por dicho crédito. El SAT solicitó que éste crédito se le reconociera como adeudo en el proceso concursal, por lo que en un momento dado, de ser desfavorable el caso para la Compañía este crédito se pagaría sujeto a condonación parcial de acuerdo a lo que estipula la Ley de Concursos Mercantiles.

25. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconsejaba sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporcionaba seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros estaban controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros estaban identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no se pueden realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2015 y 2014, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 26, la Administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos, mismas que se reactivarán a partir del ejercicio 2016.

A partir del año 2013, bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro tipos de riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio de las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones corresponden a la situación al 31 de diciembre de 2015.

Estos análisis de sensibilidad se han preparado considerando que se mantienen constantes el importe de la deuda neta, la relación entre las tasas de interés fijas y variables para las deudas financieras al 31 de diciembre de 2015.

El análisis no incluye el impacto de los movimientos de las variables de mercado en los valores en libros de las provisiones y los activos y pasivos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones de la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. Al 31 de diciembre de 2015, aproximadamente el 11% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía no tiene deuda contratada en moneda extranjera que pudiera verse afectada por el tipo de cambio.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras y las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La calidad crediticia del cliente se evalúa con base en el índice de crédito alcanzado, y los límites de crédito individuales son definidos de acuerdo a esta evaluación.

Las cuentas por cobrar se monitorean en grupos homogéneos y son evaluadas para un deterioro de manera colectiva. El cálculo se basa en información histórica. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de activo financiero revelado en la Nota 14.4.

La Compañía no posee colaterales como garantía. La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar como baja ya que sus clientes se localizan en diversas jurisdicciones e industrias que operan en mercados independientes.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 14.4.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas.

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 6,346,602	\$ 132,115	\$ 475,608	\$ -	\$ 6,954,325
Cuentas por pagar	3,677,768	-	-	-	3,677,768
	\$ 10,024,370	\$ 132,115	\$ 475,608	\$ -	\$ 10,632,093

Al 31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 25,856,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,856,930
Arrendamientos capitalizables	222,933	-	-	-	222,933
Cuentas por pagar	10,268,685	-	-	-	10,268,685
Acreeedores por adquisición de terrenos	1,203,447	-	-	-	1,203,447
	\$ 37,551,995	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 37,551,995

Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor del accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 17.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

26. Negocio en Marcha

Los años 2013, 2014 y 2015 fueron un gran reto para Homex, ya que la Compañía fue severamente afectada por los cambios en la industria de vivienda en México. Los cambios en la industria de vivienda iniciaron en el año 2011 y continuaron en 2012 y 2013. Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit de vivienda. Como resultado de ello, los desarrolladores de vivienda, incluido Homex, estaban enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno (a través del enfoque de las políticas de vivienda) demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el Gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que proponían la re-densificación de ciudades contemplando la reutilización de infraestructura urbana. El enfoque del nuevo Gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad para apoyar e incentivar beneficios económicos, sociales y ambientales para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto para los desarrolladores de vivienda en general y en particular para Homex, ya que para aumentar la densidad se requería la construcción de vivienda vertical donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital inicial a invertir es mayor.

Desde 2011, consciente de la importancia de estos cambios, la Compañía empezó a trabajar arduamente para adaptar su modelo de negocio y estrategias para cumplir con las políticas y reglas de vivienda, transformando nuestros proyectos para que fueran elegibles para el programa de subsidio de vivienda en apoyo a las familias de bajos ingresos en México. El programa de subsidio de vivienda fue utilizado como la principal herramienta para la implementación de las nuevas políticas de vivienda por las autoridades. En Homex, iniciamos la transición de nuestra oferta de vivienda hacia la construcción de viviendas verticales en 2011 y fuimos exitosos en esta transición ya que logramos que el 40% de nuestra oferta de vivienda fuera vertical hacia finales del año 2011, cuando en 2010 solo el 5% eran viviendas verticales. Sin embargo, a pesar del logro exitoso de cambiar rápidamente nuestra oferta de producto, fuimos afectados por las implicaciones que este cambio tuvo en nuestro modelo de negocio, ya que la construcción de edificios departamentales de hasta 4 pisos de alto requieren el doble de tiempo para ser construidos y las unidades no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo ha sido terminado, lo cual se compara negativamente al modelo de negocio anterior donde la cobranza de unidades se podía realizar de manera individual.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (“CONAVI”) para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El Gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, uno de los factores que tuvo mayor impacto en la industria de vivienda fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y el sistema de puntaje nuevo implementado por la CONAVI, así como, lo que la Compañía considera una distribución dispar de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el de asignar hasta el 50% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras que solo aproximadamente el 14% fue efectivamente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento de la Compañía fue que existía el compromiso para anticipar recursos del presupuesto de subsidios de 2013 para financiar las ventas de viviendas verticales realizadas durante 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual

impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, teniendo también una repercusión importante en el capital de trabajo que se utilizaría para financiar las actividades de construcción durante 2013.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración Pública, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda la cual estaba basada en cuatro estrategias (i) lograr una mejor coordinación inter-institucional, (ii) transición hacia un modelo de desarrollo urbano inteligente y sustentable, (iii) reducir el déficit de vivienda, y (iv) asegurar acceso a vivienda digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serían coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), una entidad nueva que fue creada para este propósito. La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la Administración anterior, sin embargo, se crearon nuevas metas tales como una mejor coordinación y vigilancia entre las distintas entidades de viviendas y la expansión de financiamiento y subsidios de gobierno a una población creciente.

En junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados, donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el Gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial (los cuales con el tiempo se convertirían en proyectos habitacionales), los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia. De acuerdo a las nuevas políticas establecidas, no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una parte de nuestra reserva territorial tuvo una revaloración lo cual afectó nuestros resultados financieros.

Como resultado de los cambios de política de vivienda, las reglas de operación del programa federal de subsidio a la vivienda controlado por CONAVI también priorizaba el desarrollo de unidades verticales, que, en conjunto con el sistema de puntaje topaban el precio de venta a un punto muy bajo haciendo que cualquier proyecto que no tuviera el puntaje requerido o con oferta solamente horizontal no fuera económicamente rentable.

Así mismo, por los cambios en el sector de vivienda y la aversión al riesgo de los bancos comerciales, el sector de vivienda experimentó la falta de acceso a financiamiento. Esto colocó a Homex en una posición difícil, ya que no obtuvo financiamiento para completar y terminar sus proyectos.

Todos estos cambios e implicaciones tuvieron un efecto dominó en nuestras operaciones, el riesgo asociado con el sector se incrementó y las agencias calificadoras realizaron la baja en la calificación crediticia de las compañías públicas del sector, lo cual aceleró que algunos de nuestros créditos no cumplieran con algunas obligaciones financieras, por lo tanto, algunos de nuestros acreedores iniciaron procedimientos legales, los cuales en algunos casos resultaron en la posesión forzosa de activos de la Compañía, principalmente relacionados con la reserva territorial y derechos de cobro de viviendas, lo cual afectó aún más nuestra habilidad para continuar con nuestras operaciones.

En octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías tenían y su operación era ya inviable. Así mismo, la CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor en aquellos proyectos donde le había otorgado financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió deteriorar el inventario de obra en proceso por \$629.183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$187.3 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como el inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Para el cierre del año 2013, la Compañía en conjunto con sus asesores técnicos y principales acreedores, realizamos la evaluación de nuestros inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía; mismo que a la postre fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor del inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU, o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100%

de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y un remanente de terreno que no cumple con las reglas de la SEDATU. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos durante 2014 y 2013, respectivamente, los cuales se identificaron y apegan exclusivamente al plan de reestructura de la Compañía.

El 30 de abril de 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán. La petición fue presentada con un plan de reestructura pre acordado (mencionado anteriormente) y apoyado por un grupo de acreedores los cuales representaban en conjunto, más del 50% de los pasivos vigentes de la Compañía que presentaban la petición de Concurso Mercantil. El 13 de junio de 2014, el juez federal aceptó la solicitud y declaró a Homex y a algunas de sus subsidiarias en Concurso Mercantil.

La nueva Ley que contempla los procesos de Concurso Mercantil en México fue publicada y efectiva el 10 de enero de 2014 y contempla un periodo inicial de seis meses, con dos periodos de extensión de 90 días (bajo ciertas reglas y circunstancias) para completar el proceso y lograr una reorganización y reestructura o en su defecto iniciar un proceso de liquidación. El 7 de abril de 2015, obtuvimos la segunda y última extensión de 90 días para la etapa de conciliación bajo el proceso de Concurso Mercantil vigente. La extensión fue otorgada por el Juez del Concurso Mercantil y fue apoyada por más del 75% de los acreedores de la Compañía. Durante el periodo de extensión, se continuó con las negociaciones con nuestros acreedores para lograr un acuerdo final en beneficio de todos nuestros accionistas.

El proceso de elaboración del plan de reestructura de la Compañía fué largo y complejo, sin embargo, creemos que se lograrón avances importantes con el apoyo de nuestros acreedores en beneficio de todas las partes relacionadas de la Compañía. El 6 de mayo de 2015, la Compañía anunció la firma de un Acuerdo de Reestructura con un comité informal integrado por ciertos acreedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía en dólares estadounidenses (el Comité “Ad Hoc”) así como la publicación del Plan de Negocios de la Compañía. El Acuerdo de Reestructura, entre otras cosas, da el marco de preparación para el Convenio Concursal, el cual fue presentado durante el mes de mayo, y que incluye; (1) la conversión de créditos no garantizados (otros salvo ciertos créditos estatutarios) en el capital reorganizado de la Compañía; (2) opciones de acciones para acreedores no garantizados que podrán ser ejercidas una vez que se cumplan ciertas condiciones de valuación, (3) la propuesta de aportación de nuevo capital comprometido por \$1,500 millones de pesos, sujeto a ciertas condiciones, el cual se emitió en la forma de un bono convertible, que será suscrito por ciertos miembros del Comité Ad Hoc, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Adamantine”), otros acreedores y ciertos miembros del equipo directivo, y (4) un plan de incentivos para el equipo directivo y empleados de la Compañía que se basará principalmente en métricas de desempeño operativo que serán previamente acordadas, para alinear los objetivos del equipo directivo hacia los intereses de los nuevos accionistas de Homex. La propuesta de inversión de nuevo capital por \$1,500 millones, junto con las líneas de crédito revolving por \$1,850 millones que serán otorgadas por Adamantine y sus afiliadas, le darán a la Compañía el capital necesario para que reactive sus operaciones, pueda financiar mejoras relevantes de largo plazo y darle un margen de liquidez suficiente para que la Compañía pueda ejecutar su plan de negocios integral.

El Acuerdo de Reestructura y el Plan de Negocios de la Compañía establecen el marco para la implementación del Convenio Concursal de la Compañía y así lograr la salida del proceso de Concurso Mercantil, al mismo tiempo que se reactiven las operaciones de la Compañía. El 19 de junio de 2015, la Compañía y el señor Conciliador presentaron ante el juzgado que llevó el Concurso Mercantil, el Convenio Concursal de la Compañía (y sus subsidiarias en Concurso) que incluye la adhesión de la mayoría de sus acreedores, lo cual fué importante avance hacia el final del proceso legal.

En 2015 hemos logrado grandes avances para la reactivación de nuestros proyectos de vivienda. En enero firmamos un contrato de crédito revolving por \$500 millones, con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Adamantine). En marzo, Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (Lagatus), una compañía relacionada con Adamantine, adquirió del Banco Nacional de México, S.A. (“Banamex”), adquirió la mayoría de los créditos otorgados por Banamex a Homex, los cuales fueron reconocidos en la lista definitiva de acreedores por \$2,069.8 millones. Así mismo, Lagatus accedió a incrementar en \$250 millones la línea de crédito revolving para reiniciar y completar la construcción de los proyectos de vivienda inicialmente fondeados por los créditos puente otorgados por Banamex. A través de esta línea de crédito podemos continuar y completar el desarrollo de 19 proyectos

habitacionales. Adicionalmente, como fue anunciado el 29 de abril de 2015, Homex recibió las ministraciones iniciales de cuatro líneas de crédito previamente aprobadas por Banco Santander (Grupo Financiero Santander México, S.A.B.de C.V.), a través de estas ministraciones la Compañía espera reactivar un portafolio habitacional compuesto por cuatro proyectos. Por último, en abril de 2015 firmamos un acuerdo integral con INFONAVIT, el cual, entre otras cosas, permite a la Compañía reiniciar su participación en los programas hipotecarios de INFONAVIT. Éste es un importante logro para nosotros ya que la relación con INFONAVIT es esencial para la reactivación de los proyectos de la Compañía.

El 9 de julio de 2015, la Compañía (junto con algunas de sus subsidiarias,) informó que el Juzgado Primero de Distrito en Culiacán, Sinaloa, emitió la sentencia aprobando los Convenios Concursales (planes de reorganización) suscritos por la Compañía. La efectividad de las transacciones descritas en los planes de reorganización permanece sujeta a la satisfacción de las condiciones a la fecha efectiva estipulada en los planes de reorganización. Con esta resolución, Homex se encuentra bien posicionado para continuar con la reactivación de sus operaciones de acuerdo a su plan de negocios.

Esta resolución concluye el procedimiento de Concurso Mercantil de la Compañía de acuerdo al Artículo 339 Título Catorce de la Ley de Concursos Mercantiles en México. Los Convenios Concursales, los cuales fueron apoyados por la mayoría requerida de los acreedores reconocidos, especifica el tratamiento a cada uno de los acreedores reconocidos.

El 23 de octubre de 2015 hemos iniciado formalmente la reestructura y reactivación operacional de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (Homex), un gran logro para la gestión de la Compañía y para todos y cada uno de los que trabajamos en ella. Definitivamente como resultado del arduo y tenaz trabajo llevado a cabo por todos los involucrados en este proceso, es que hoy podemos decir con orgullo que ha concluido exitosamente al iniciar así una nueva etapa empresarial para Homex.

Como resultado de nuestra reestructura, la Compañía recibió una capitalización por \$1,750 millones de pesos a la vez que hoy tenemos acceso a dos líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones de pesos con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Lagatus”) una compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM ENR (“Adamantine”) y en proceso de formalización, una línea de crédito con INFONAVIT por aproximadamente \$350 millones de pesos para el financiamiento de infraestructura en nuestros desarrollos habitacionales, así como acceso a créditos puente con instituciones financieras tales como Santander e Inbursa lo cual nos da acceso a la liquidez suficiente y necesaria para reactivar nuestras operaciones y ejecutar nuestro Plan de Negocios.

Nos sentimos muy motivados y, sobre todo, preparados para enfrentar los retos que las circunstancias actuales del país y del mercado consumidor nos presentan. El desarrollo de vivienda en México representa hoy una enorme oportunidad para retomar con resultados positivos nuestra vocación de negocios, dado a que confluyen diferentes factores que favorecen a Homex; el déficit y fuerte demanda de vivienda resultado del crecimiento poblacional; el bono demográfico, así como la disponibilidad de hipotecas a través de INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial.

Homex ha salido ya del proceso de Concurso Mercantil, con una estructura de capital mejorada y una operación flexible y simple la cual la posiciona en la industria como un jugador importante y con óptima infraestructura operacional, esto en beneficio de los miles de clientes que han confiado en su prestigio y la eficiencia de su equipo de gestión y de trabajo, un equipo que ha estado y continúa con el compromiso de regresar a Homex a una operación estable y rentable. Las casi tres décadas de experiencia en el mercado de vivienda en México, nuestra capacidad de ejecución y compromiso de demostrar con resultados serán nuestro mejor aval.

Desde su fundación, Homex ha tenido la oportunidad de servir a un sinnúmero de familias mexicanas, al construir comunidades adecuadas y dignas en donde sus habitantes han podido mejorar su calidad de vida. Homex continuará utilizando su distintiva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio por medio de la cual puede ofrecer a sus clientes viviendas de calidad y rapidez en su entrega.

Como resultado de este proceso de reestructura, hemos también tenido la oportunidad de redefinir nuestra estrategia y nuestro enfoque de negocios. Hoy procuramos convertir a Homex a una emisora eficiente y rentable para sus accionistas e inversionistas. Los proyectos que conforman el Plan de Negocio, así como su reserva territorial están alineados a las Políticas Nacionales de Vivienda y a la dinámica de mercado.

En esta nueva etapa que ha iniciado, la gestión de Homex construirá una compañía más fuerte y sustentable, maximizando sus fortalezas en base a estrategias innovadoras y eficientes enfocadas en la rentabilidad de Homex. En suma, una compañía desarrolladora más competitiva, con mejorar posición financiera, lo que le requiere reducir su nivel de endeudamiento y buscar financiar sus operaciones futuras a través de la generación de flujos de efectivo más eficientes. Además, Homex ha transformado su política de adquisición de reserva territorial con objeto de contar con el mínimo requerido, de acuerdo a su velocidad de construcción y ventas proyectadas para minimizar sus requerimientos de capital.

Homex y todos los que en ella laboramos continuaremos trabajando en ser un ejemplo de empresa ética y transparente, por lo que ha conformado un Consejo de Administración sólido el cual se regirá bajo los más altos estándares de buen gobierno corporativo para fortalecer su institucionalidad.

En 2016 Homex planea enfocarse a los segmentos de interés social y media en ciudades medianas con una economía y dinámica de vivienda atractiva tales como: Tijuana, Zona Metropolitana de México, Veracruz, Puebla, Culiacán, Cuernavaca, Querétaro, Guadalajara, Monterrey, entre otras.

Trabajaremos fuertemente para fortalecer a Desarrolladora Homex, al tiempo que incrementaremos su valor y presencia en el mercado de valores en beneficio de la rentabilidad de sus accionistas e inversionistas.

Estados financieros consolidados e Informe del
auditor independiente

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías
subsidiarias

31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Accionistas de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias ("Grupo Homex" o "la Compañía"), que incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, estados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría consiste en la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Asimismo, una auditoría incluye la evaluación de la razonabilidad de las políticas contables utilizadas, de las estimaciones contables hechas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad.

Base para opinión con salvedad

En el transcurso de nuestra auditoría, no nos fue posible obtener la información y documentación necesaria para aplicar los procedimientos de auditoría planeados al rubro de Cuentas por cobrar, neto, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por \$1,285 millones, a dichas fechas; por lo que no obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para satisfacernos de su existencia y valuación.

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo “Base para opinión con salvedad”, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

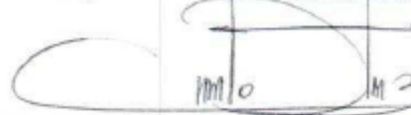
Párrafo de énfasis

Como se menciona en las notas 1 y 29 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía solicitó y obtuvo sentencia favorable para declararse en concurso mercantil durante el año 2014. Derivado del concurso mercantil, la Compañía ha establecido también un acuerdo de reestructura y plan de negocio, aprobado por la mayoría de los acreedores para establecer un acuerdo concursal. En virtud del Concurso Mercantil y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor total de los activos que no fueron considerados como viables para dicho plan de negocio, por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 presentan solamente los activos y pasivos considerados para la ejecución del plan de negocio. El 19 de junio de 2015, el acuerdo de reestructura y plan de negocio fueron presentados junto con el Convenio Concursal, como conclusión al proceso de concurso mercantil, al Juez Federal para su resolución. Los estados financieros adjuntos fueron preparados bajo la base de un negocio en marcha, la incertidumbre sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha está sujeta a la resolución de dicho convenio y al éxito del plan de negocio.

Otro asunto

Con fecha 17 de mayo de 2013, otros contadores públicos emitieron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Alberto E. Hernández Cisneros

México, D.F.
28 de junio de 2015

Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	56 y 57
Estados consolidados de posición financiera	58
Estados consolidados de resultados	59
Estados consolidados de resultado integral	60
Estados consolidados de cambios en el capital contable	61
Estados consolidados de flujos de efectivo	62
Notas a los estados financieros	
1. Descripción del negocio e información corporativa	- 64 -
2. Bases de preparación	- 65 -
3. Cambios en políticas contables:	- 70 -
4. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están adoptadas de manera anticipada por el Grupo	vigentes y que no han sido - 71 -
5. Principales políticas contables	- 72 -
6. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	- 87 -
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	- 88 -
8. Cuentas por cobrar, neto	- 89 -
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	- 91 -
10. Inventarios	- 93 -
11. Pagos anticipados	- 94 -
12. Otros activos financieros	- 94 -
13. Propiedad y equipo	- 95 -
14. Inversión en asociada	- 95 -
15. Otros activos financieros no circulantes	- 98 -
16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros	- 98 -
17. Otros activos y pasivos financieros	- 103 -
18. Prueba de deterioro en el crédito mercantil	- 119 -

19.	Cuentas por pagar	- 121 -
20.	Acreedores por adquisición de terrenos	- 123 -
21.	Capital contable	- 123 -
22.	Transacciones y saldos en moneda extranjera	- 126 -
23.	Información por segmentos	- 126 -
24.	Gastos de operación	- 128 -
25.	Otros gastos (ingresos) de operación, neto	- 128 -
26.	Gastos por intereses	- 129 -
27.	Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo e Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU")	- 129 -
28.	Compromisos y contingencias	- 134 -
29.	Negocio en Marcha	- 136 -
30.	Eventos subsecuentes	- 140 -

Informe del auditor independiente

Al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Accionistas de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias ("Grupo Homex" o "la Compañía"), que incluyen los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, estados de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría consiste en la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Asimismo, una auditoría incluye la evaluación de la razonabilidad de las políticas contables utilizadas, de las estimaciones contables hechas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para sustentar nuestra opinión con salvedad.

Base para opinión con salvedad

En el transcurso de nuestra auditoría, no nos fue posible obtener la información y documentación necesaria para aplicar los procedimientos de auditoría planeados al rubro de Cuentas por cobrar, neto, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 por \$1,285 millones, a dichas fechas; por lo que no obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para satisfacernos de su existencia y valuación.

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo “Base para opinión con salvedad”, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

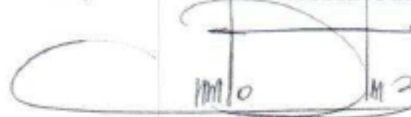
Párrafo de énfasis

Como se menciona en las notas 1 y 29 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía solicitó y obtuvo sentencia favorable para declararse en concurso mercantil durante el año 2014. Derivado del concurso mercantil, la Compañía ha establecido también un acuerdo de reestructura y plan de negocio, aprobado por la mayoría de los acreedores para establecer un acuerdo concursal. En virtud del Concurso Mercantil y con base en los estudios de viabilidad realizados por la Administración de la Compañía, sus asesores y los asesores de sus principales acreedores, la Administración de la Compañía decidió reservar el valor total de los activos que no fueron considerados como viables para dicho plan de negocio, por lo que los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014 y 2013 presentan solamente los activos y pasivos considerados para la ejecución del plan de negocio. El 19 de junio de 2015, el acuerdo de reestructura y plan de negocio fueron presentados junto con el Convenio Concursal, como conclusión al proceso de concurso mercantil, al Juez Federal para su resolución. Los estados financieros adjuntos fueron preparados bajo la base de un negocio en marcha, la incertidumbre sobre la continuidad de la Compañía como negocio en marcha está sujeta a la resolución de dicho convenio y al éxito del plan de negocio.

Otro asunto

Con fecha 17 de mayo de 2013, otros contadores públicos emitieron una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Alberto E. Hernández Cisneros

México, D.F.
28 de junio de 2015

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de posición financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 2,129,433
Efectivo restringido (Nota 19)	-	-	137,696
Cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	1,285,751	1,285,160	6,197,409
Cuentas por cobrar a filiales (Nota 9)	-	-	56,208
Inventarios (Nota 10)	446,651	446,651	12,862,331
Pagos anticipados (Nota 11)	158,063	217,741	222,247
Otros activos financieros (Nota 12)	596,408	835,229	1,377,361
Total del activo circulante	2,592,171	2,891,539	22,982,685
Activo no circulante:			
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 10)	6,088,689	6,592,394	20,209,099
Propiedad y equipo, neto (Nota 13)	390,003	537,569	1,141,068
Crédito mercantil (Nota 5h)	-	-	731,861
Inversión en asociada (Nota 14)	-	-	559,884
Otros activos no circulantes (Nota 15)	1,784,272	162,522	138,172
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 8)	-	-	3,871,495
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	-	-	8,738
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	10,126,241	10,579,665	1,702,977
Total del activo no circulante	18,389,205	17,872,150	28,363,294
Total activo	\$ 20,981,376	\$ 20,763,689	\$ 51,345,979
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 17.2)	\$ 25,275,765	\$ 21,651,192	\$ 2,586,343
Porción circulante de la deuda relacionada con prisiones (Nota 17.3)	581,165	464,343	415,358
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables (Nota 17.4)	222,933	312,926	110,473
Cuentas por pagar (Nota 19)	10,268,685	10,850,219	3,720,745
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 20)	1,203,447	828,471	935,749
Anticipos de clientes para futuras ventas	383,170	320,101	1,172,183
Otros impuestos por pagar	2,778,534	2,382,873	1,803,852
Impuesto sobre la renta	1,321,654	1,331,586	1,040,019
Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 27e)	3,219,766	2,986,870	2,309,059
Total pasivo a corto plazo	45,255,119	41,128,581	14,093,781
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo (Nota 17.2)	-	-	14,021,116
Deuda a largo plazo relacionada con prisiones (Nota 17.3)	-	-	2,928,282
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 17.4)	-	-	54,060
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	-	-	676,550
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 20)	-	-	12,413
Otros pasivos a largo plazo	4,460	4,459	5,840
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	1,901,679	2,165,184	4,807,309
Total pasivo a largo plazo	1,906,139	2,169,643	22,505,570
Total pasivo	47,161,258	43,298,224	36,599,351
Capital contable (Nota 21):			
Capital social	425,444	425,444	425,444
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(11,519)	(11,519)	(102,053)
(Pérdida) utilidades retenidas	(28,682,622)	(24,976,681)	12,089,034
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 3v)	(423,712)	(423,712)	(423,712)

Otras cuentas de capital (Nota 3v)	<u>(272,375)</u>	<u>(267,503)</u>	<u>(259,324)</u>
Capital contable (déficit) participación controladora	<u>(26,131,529)</u>	<u>(22,420,716)</u>	14,562,644
Déficit participación no controladora en subsidiarias consolidadas	<u>(48,353)</u>	<u>(113,819)</u>	183,984
Total (déficit) capital contable	<u>(26,179,882)</u>	<u>(22,534,535)</u>	14,746,628
Total pasivo y capital contable	<u>\$ 20,981,376</u>	<u>\$ 20,763,689</u>	<u>\$ 51,345,979</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados
(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Ingresos:			
Venta de viviendas	\$ 215,620	\$ 736,071	\$ 18,809,885
Servicios de construcción	1,422,434	1,800,129	9,122,770
Otros ingresos	51,252	66,166	816,748
	<u>1,689,306</u>	<u>2,602,366</u>	<u>28,749,403</u>
Costo de ventas (Nota 10)	<u>940,309</u>	<u>42,594,984</u>	<u>22,481,449</u>
Utilidad (pérdida) bruta	748,997	(39,992,618)	6,267,954
Gastos de operación (Nota 24)	707,367	8,028,898	2,475,160
Otros gastos (ingresos) de operación, neto (Nota 25)	<u>763,909</u>	<u>(1,219,239)</u>	<u>498,554</u>
(Pérdida) utilidad de operación	(722,279)	(46,802,277)	3,294,240
Gastos por intereses (Nota 26)	2,730,983	814,499	549,018
Ingresos (gastos) por intereses	710	(39,655)	(278,220)
Pérdida cambiaria, neta	(77,429)	24,597	241,588
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 17.1)	-	615,975	116,504
Método de participación en asociadas (Nota 14)	-	-	(42,485)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	<u>(3,376,543)</u>	<u>(48,217,693)</u>	<u>2,707,835</u>
Impuestos a la utilidad (Nota 27)	333,946	(10,913,804)	1,108,404
(Pérdida) utilidad neta consolidada	<u>\$ (3,710,489)</u>	<u>\$ (37,303,889)</u>	<u>\$ 1,599,431</u>
Atribuible a:			
(Pérdida) utilidad neta participación controladora	\$ (3,705,941)	\$ (37,053,137)	\$ 1,595,181
(Pérdida) utilidad neta participación no controladora	(4,548)	(250,752)	4,250
(Pérdida) utilidad neta consolidada	<u>\$ (3,710,489)</u>	<u>\$ (37,303,889)</u>	<u>\$ 1,599,431</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles)	<u>334,568</u>	<u>334,568</u>	<u>334,568</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	<u>\$ (11.08)</u>	<u>\$ (110.75)</u>	<u>\$ 4.77</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
	\$	\$	\$
(Pérdida) utilidad neta consolidada	(3,710,489)	(37,303,889)	1,599,431
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed Notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	-	(17,447)	137,275
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	-	4,925	(36,797)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	(4,872)	4,343	(123,375)
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	(612,813)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	171,853
(Pérdida) utilidad integral del año	<u>\$ (3,715,361)</u>	<u>\$ (37,312,068)</u>	<u>\$ 1,135,574</u>
Atribuible a la participación controladora	\$ (3,710,813)	\$ (37,061,316)	\$ 1,131,324
Atribuible a la participación no controladora	<u>(4,548)</u>	<u>(250,752)</u>	<u>4,250</u>
(Pérdida) utilidad integral del año, neta de impuestos a la utilidad	<u><u>\$ (3,715,361)</u></u>	<u><u>\$ (37,312,068)</u></u>	<u><u>\$ 1,135,574</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012
(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo (Nota 21)	Utilidades (pérdidas) retenidas	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital	Capital contable participación controladora	Capital contable participación no controladora	Total capital contable (Nota 21)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 425,444	\$ 2,833,255	(102,053)\$	10,493,853	\$ 17,248	\$ (236,427)	\$ 13,431,320	\$ 199,453	\$ 13,630,773
Dividendos pagados por subsidiaria consolidada	-	-	-	-	-	-	-	(19,719)	(19,719)
Utilidad integral	-	-	-	1,595,181	(440,960)	(22,897)	1,131,324	4,250	1,135,574
Saldos al 31 de diciembre de 2012	425,444	2,833,255	(102,053)	12,089,034	(423,712)	(259,324)	14,562,644	183,984	14,746,628
Otros movimientos	-	-	-	(12,578)	-	-	(12,578)	(47,051)	(59,629)
Acciones vendidas	-	-	90,534	-	-	-	90,534	-	90,534
Pérdida integral	-	-	-	(37,053,137)	-	(8,179)	(37,061,316)	(250,752)	(37,312,068)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	425,444	2,833,255	(11,519)	(24,976,681)	(423,712)	(267,503)	(22,420,716)	(113,819)	(22,534,535)
Adquisición interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	70,014	70,014
Pérdida integral	-	-	-	(3,705,941)	-	(4,872)	(3,710,813)	(4,548)	(3,715,361)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 425,444	\$ 2,833,255	(11,519)\$	(28,682,622)	\$ (423,712)	\$ (272,375)	(26,131,529)	(48,353)	(26,179,882)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de		
	2014	2013	2012
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (3,376,543)	\$ (48,217,693)	\$ 2,707,835
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:			
Depreciación amortización (Nota 13)	294,578	349,076	260,899
Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 25)	1,993	2,076	4,784
Intereses a favor	710	(39,655)	(278,220)
Método de participación en asociada (Nota 14)	-	-	(42,485)
Intereses devengados (Nota 10 y Nota 26)	2,669,431	2,245,227	2,233,423
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados	-	31,453	116,504
(Utilidad) pérdida cambiaria	(56,911)	257,028	(588,333)
Reserva de inventarios	183,399	30,494,103	-
Reserva de cuentas de cobro dudoso	-	4,593,556	-
Deterioro crédito mercantil	-	731,861	-
	(283,343)	(9,552,968)	4,414,407
 Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución:			
Cuentas por cobrar	(591)	4,190,188	(7,864,171)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	320,306	(4,474,297)	(2,480,858)
Otros activos	(1,542,509)	505,674	(901,714)
Pagos anticipados	59,678	4,506	247,599
Intereses cobrados	(710)	39,655	191,997
Cuentas por pagar	(547,228)	5,932,773	578,276
Acreedores por adquisición de terrenos	348,850	(119,691)	(224,131)
Otros pasivos	537,668	206,396	1,187,681
Efectivo restringido	-	137,696	(5,393)
Impuestos a la utilidad pagados	3,888	(3,888)	(29,698)
Flujos netos de efectivo (utilizados por) de actividades de operación	(1,103,991)	(3,133,956)	(4,886,005)
 Actividades de inversión			
Inversión en acciones en asociada (Nota 14)	-	559,884	(480,420)
Cuentas por cobrar de partes relacionadas (Nota 9)	-	56,208	117,865
Adquisiciones de propiedad y equipo (Nota 13)	-	-	(79,767)
Ingresos por venta de propiedad y equipo	4,845	14,077	21,914
Flujos netos de efectivo (generados) utilizados por actividades de inversión	4,845	630,169	(420,408)
 Actividades de financiamiento			
Préstamos bancarios	3,574,552	31,852,039	19,803,945
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(1,437,636)	(30,245,342)	(14,027,526)
Intereses pagados	(1,096,193)	(1,160,889)	(2,057,829)
Dividendo pagado por subsidiaria consolidada	70,014	(47,051)	(19,719)
Acciones vendidas (Nota 21)	-	90,534	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	1,110,737	489,291	3,698,871
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	11,591	(2,014,496)	(1,607,542)
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	(13,051)	(8,179)	(123,375)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	106,758	2,129,433	3,860,350
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 2,129,433

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y SUBSIDIARIAS**

Notas de los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

(Cifras en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

27. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la “Compañía”) está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía fue creada y tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020. El 28 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que sus acciones fueron suspendidas basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en México emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El 2 de mayo de 2014 la Bolsa de Valores de Nueva York (“NYSE”) anunció que el equipo de NYSE Regulation, Inc. (“NYSE Regulation”) determinó comenzar el procedimiento de desliste de los American Depositary Shares (ADS) (cada uno representando seis acciones comunes) de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.— clave de cotización HXM — de la NYSE. Las acciones de la Compañía fueron suspendidas de manera inmediata, lo anterior derivado del proceso de concurso mercantil que se describe en la Nota 29. La Compañía prevé que sus acciones se activen en la BMV una vez que el Juez dicte la resolución de aprobación de convenio concursal y el Comité de Auditoría autorice la emisión de la información financiera del grupo.

EL 30 de abril del 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán, el día 13 de junio del 2014 fue aceptada nuestra solicitud de Concurso Mercantil. Recientemente el 19 de junio del 2015 presentamos ante el Juez Federal el convenio concursal debidamente suscrito por la Compañía y al menos la mayoría requerida de acreedores reconocidos.

La Compañía participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (“INFONAVIT”), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y las sociedades financieras de objeto limitado (“Sofoles”) a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial y operaciones de contado.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (47%, 30% y 55%, respectivamente) FOVISSSTE (31%, 16% y 31%, respectivamente), otras fuentes (22%, 54% y 14%, respectivamente).

Durante 2014 y 2013 la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones. En 2014 las operaciones de la Compañía incluyen 3 desarrollos en 3 ciudades ubicadas en 3 estados de la República Mexicana. El 64.3% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en la zona metropolitana de la Ciudad de México, el 29.69% en el Estado de Sinaloa y el restante 6.28% en el Estado de Sonora. Durante 2013 las operaciones de la Compañía incluyen 10 desarrollos en 9 ciudades ubicadas en 9 estados de la República Mexicana. El 31.96% de nuestros ingresos por venta de vivienda se originaron en el Estado de Jalisco, el 25.3% en el Estado de Baja California, el 15.69% en el Estado de Nuevo Laredo Tamaulipas. Los ingresos restantes se originaron en las otras 7 ciudades.

Por el año de 2012, las operaciones de Homex incluyeron 146 desarrollos en 35 ciudades ubicadas en 21 estados de la República Mexicana. En este año el 30.6% de los ingresos por venta de viviendas se originaron en el estado de Jalisco, 12.6% en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la más grande del país, y 9.3% en el estado de Baja California Sur. Los ingresos restantes se originaron en otras 26 ciudades.

Durante 2014 las operaciones de las subsidiarias en Brasil se limitaron a cumplir los requerimientos derivados de la solicitud de concurso mercantil solicitada en octubre de 2013, esto derivado de la problemática financiera por la que atraviesa la Compañía. En febrero de 2014 se autorizó el proceso de Concurso Mercantil y en septiembre de 2014 se declararon en quiebra algunas subsidiarias de Brasil. Ver revelaciones en Nota 29.

Los ingresos originados en Brasil en 2013 y 2012 ascendieron \$276,421 y \$131,513, respectivamente. La Compañía participó en oferta de vivienda con la institución gubernamental Caixa Económica Federal (“Brasil”) la cual opera de forma similar al INFONAVIT, otorgando financiamiento a compradores de vivienda de bajos ingresos. Los ingresos reportados en 2013 corresponden a los anticipos por financiamiento recibido de la CAIXA por aquellas viviendas que estaban en desarrollo y que ésta se adjudicó.

Durante 2012, las operaciones de la Compañía presentaban un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio y residencial. Esta situación cambió para los subsecuentes ejercicios de 2014 y 2013 en donde se suspendieron casi en su totalidad las operaciones de construcción debido a la situación financiera por la que atravesó la Compañía, ocasionando con esto que los volúmenes de venta y tiempos de construcción variarían considerablemente a comparación de 2012. Ver revelaciones en Nota 29.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan bajo NIIF fue autorizada el día 28 de junio de 2015, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Rodolfo

Leyva Sanchez. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 28 de junio de 2015.

28. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo la base de negocio en marcha. Ver Nota 29 para más detalles acerca de la liquidéz y operación actual de la Compañía y algunas otras cuestiones que plantean dudas sustanciales sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha.

a) Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable. Los valores en libros de activos y pasivos reconocidos que han sido designados como instrumentos de cobertura a valor razonable, que hubieran sido de otra manera mantenidos a costo amortizado, han sido ajustados para registrar los cambios en los valores razonables atribuidos a los riesgos que han sido cubiertos en una relación de cobertura efectiva.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que de la compañía tenedora, utilizando políticas contables consistentes. Todos los saldos, transacciones y utilidades no realizadas que resulten de transacciones intercompañías son eliminados.

Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción de capital. Si la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, entonces:

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otros resultados integrales a utilidad o pérdida o resultados acumulados, según sea apropiado.

El 17 de abril de 2013, la Compañía firmó una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa “Inbursa” e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina “Ideal” respecto de la adquisición de la totalidad del interés de la Compañía en las sociedades CRS Morelos y Makobil. Los recursos generados por esta operación fueron aplicados mediante dación en pago a cuenta de deuda bancaria que la Compañía tenía con Inbursa.

La Compañía no tuvo ninguna pérdida de control sobre alguna subsidiaria durante ellos años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2012.

Durante abril de 2014 la Compañía adquirió el 50% restante de las acciones de Hogares de Noroeste, S.A. de C.V.

Las subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se muestran a continuación:

Compañía	2014	2013	2012	Actividad
----------	------	------	------	-----------

Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	100% Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	100% Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	67% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	100%	50%	50% Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100%	100%	100% Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R.	100%	100%	100% Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso Homex 80584	-	-	100% Administración del plan de acciones al personal.
HXMTD, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda residencial en el sector turismo.
Homex Central Marcaria, S.A. de C.V.	100%	100%	100% Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100%	100%	100% Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CRS Morelos, S.A. de C.V. (5)	-	-	100% Servicios de construcción para la división gobierno.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100% Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Mexaval, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.N.R. (6)	51%	51%	- Prestación de servicios financieros.
Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7)	99%	99%	- Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile.
Homex HI, S.A. de C.V. (8)	99%	99%	- Obtener y explotar permisos, concesiones y franquicias.
UGC Construcciones, S.A. de C.V. (9)	99%	-	- Prestación de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) El 11 de abril de 2014, Homex adquirió el 50% de las acciones propiedad de Grupo Sonorense de Empresas, S.A. de C.V., el precio total pactado por las acciones fue de \$25,000 M.N., es decir a razón de \$500 por cada una de las acciones. En la misma fecha se realizó la transmisión de la propiedad de 164 lotes de terrenos ubicados en Hermosillo, Sonora a favor de la empresa denominada Asistencia Administrativa de Sonora, S.A. de C.V., mediante la cual se da por liquidado en su totalidad el adeudo que tenía Grupo Sonorense con el Sr. Sergio Jesús Mazón Rubio; derivado de esta operación Grupo Homex posee el 100% de las acciones de Hogares del Noroeste.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
 - (g) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y tiene por objeto el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. La Compañía no ha tenido operaciones a la fecha. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú; como resultado de lo anterior, la Compañía ha dejado las oficinas administrativas abiertas solo para continuar con los procesos legales correspondientes.
 - (h) Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México, la cual no tuvo operaciones significativas durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.
 - (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil estuvo llevando a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía reconoció ingresos por \$276,421 y \$131,513, respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil. Homex Brasil solicitó en octubre de 2013 el Concurso Mercantil ante las autoridades correspondientes debido a problemas financieros; las Compañías se encuentran actualmente en quiebra la cual fue declarada el 15 de septiembre de 2014 y publicado mediante la “Publicación Oficial del Tribunal de Justicia del Estado de Sao Paulo”. (Ver Nota 29)
 - (d) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil que cuenta con una línea de crédito con Deutsche Bank AG con fecha de vencimiento 11 de abril de 2016 y que fue reconocida por la Compañía el 13 de junio de 2014(Ver Nota 17.2).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (5) El 17 abril de 2013, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de

entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de CRS Morelos, S.A. de C.V. la cual tiene celebrado con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en el Estado de Morelos, México. El monto acordado de la operación ascendió a \$2,000 millones de pesos, misma que concluyó el 30 de junio de 2013. Dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con la institución financiera mediante dación en pago.

A continuación se muestra información financiera selecta de CRS Morelos al 30 de junio de 2013, fecha en la que se realizó la venta de esta subsidiaria:

	CRS Morelos
Total de activo	\$ 5,844,148
Total de pasivo	3,935,486
Total de capital contable	\$ 1,908,662

- (6) Esta compañía se constituyó en 2012 y provee servicios financieros; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (7) Esta compañía se constituyó en 2012 para llevar a cabo construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (8) Esta compañía se constituyó el 03 de enero de 2013 y su objeto principal es el obtener y explotar permisos, concesiones, franquicias y autorizaciones necesarias para la consecución del objeto social. Esta empresa posee el 100% de Homex MTTO, S.A. de C.V.; sin embargo, no ha tenido operaciones desde su constitución a la fecha.
- (9) Esta compañía se constituyó el 27 de junio de 2014 y su objeto principal es la prestación de servicios integrales, proveyendo el conjunto de elementos, físicos, materiales, humanos y tecnológicos necesarios, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada; sin embargo, no ha tenido operaciones importantes desde su constitución a la fecha.

c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

Los registros contables de subsidiarias en el extranjero se mantienen en la moneda local de conformidad con las NIIF. Para incorporar las cifras en los estados financieros consolidados, los estados financieros de cada subsidiaria son por el mismo período que los estados financieros consolidados de la Compañía; asimismo, son convertidos a pesos mexicanos, que es la moneda funcional de la Compañía, según se describe a continuación:

La Compañía no operó en ningún entorno económico hiper inflacionario durante los períodos presentados. Para entornos económicos no inflacionarios, los activos y pasivos se convierten a pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio del período, el capital contable se convierte utilizando el tipo de cambio histórico y el estado de resultados se convierte utilizando el tipo de cambio promedio de cada mes.

Las variaciones en la inversión neta de subsidiarias en el extranjero generadas en el proceso de conversión se incluyen en el efecto acumulado de conversión que se registra en el capital contable en el rubro de utilidad integral.

La conversión de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras a pesos mexicanos, se lleva a cabo para efectos de consolidación y no quiere decir que la Compañía pueda realizar o pagar los valores reportados de dichos activos y pasivos en pesos mexicanos. Adicionalmente, esto no significa que la Compañía pueda retornar o distribuir los valores reportados en pesos mexicanos en el capital a sus accionistas.

29. Cambios en políticas contables

Nuevas normas revisadas, vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2014

La información sobre estas normas se presenta a continuación.

b. IFRIC 21 “Gravámenes”

La IFRIC 21 aclara que:

- el hecho que obliga y que a su vez da lugar al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, esto como lo identifica la legislación del gobierno. Si esta actividad surge en una fecha específica dentro de un período contable entonces toda la obligación se reconoce en esa fecha;
- los mismos principios de reconocimiento aplican para los estados financieros anuales e intermedios.

La IFRIC 21 no tiene un efecto material en los estados financieros anuales, pero si tiene un efecto en la asignación del costo de ciertos impuestos a las propiedades entre los períodos intermedios. La práctica del Grupo es el reconocimiento de toda la obligación como un gasto al comienzo del período que se informa, que es la fecha especificada en la legislación correspondiente.

La IFRIC 21 se ha aplicado retrospectivamente de acuerdo con sus disposiciones transitorias y no tuvo ningún efecto material en los estados financieros consolidados en ninguno de los períodos presentados.

c. Compensación de activos financieros y pasivos financieros (Modificaciones a la IAS 32)

Estas modificaciones aclaran la aplicación de ciertos criterios de compensación en la IAS 32, que incluyen:

- el significado de “actualmente tiene el derecho legal de compensación”;
- que algunos mecanismos de liquidación bruta pueden considerarse equivalentes a la liquidación neta.

Dado que el Grupo no presenta actualmente ninguno de sus activos financieros o pasivos financieros, en términos netos mediante las disposiciones de la IAS 32, estas modificaciones no tuvieron un efecto material en los estados financieros consolidados en ninguno de los períodos presentados.

d. Revelaciones sobre el monto recuperable de activos no financieros (Modificaciones a la IAS 36)

Estas modificaciones aclaran que se requiere que una entidad revele el valor de recuperación de un activo (o unidad generadora de efectivo) siempre que una pérdida por deterioro ha sido reconocida o revertida en el período. Además, se adicionan varias nuevas revelaciones que deben realizarse cuando el valor de recuperación de los activos deteriorados se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, incluyendo:

- información adicional sobre la medición del valor razonable incluyendo el nivel de aplicación de la jerarquía de valor razonable, así como una descripción de cualesquiera técnicas de valoración utilizadas y supuestos clave realizados;
- las tasas de descuento utilizadas si el valor razonable menos los costos de disposición se mide utilizando una técnica de valor presente.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva de acuerdo con sus disposiciones transitorias.

e. Adopción anticipada de “Planes de beneficios definidos: Contribuciones de empleados (Modificaciones a la IAS 19)”

Estas modificaciones estarán vigentes para períodos anuales que inician el o después del 1 de julio de 2014 y:

- aclara los requerimientos de la IAS 19 relativos a las contribuciones de empleados o de terceros;
- presenta una opción práctica que permite que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio pueden tratarse como una reducción del costo por servicios en el período en el que se presta el servicio relacionado.

Dado que la Compañía o adopto anticipadamente las Modificaciones a la IAS 19 estas modificaciones no tuvieron efecto en los estados financieros consolidados.

30. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que el Grupo no ha adoptado de forma anticipada. A continuación se describe información sobre aquellas que se espera sean relevante para los estados financieros consolidados de la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que aún no han sido adoptadas o listadas más adelante tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

d. IFRS 9 ‘Instrumentos Financieros’ (2014)

El IASB publicó recientemente la IFRS 9 “Instrumentos Financieros” (2014), que representa la culminación de su proyecto para reemplazar la IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La nueva norma presenta importantes cambios en la orientación de la IAS 39 acerca de la clasificación y medición de activos financieros y presenta un nuevo modelo de “pérdida de crédito esperada” para el deterioro de los activos financieros. La IFRS 9 también proporciona una nueva orientación sobre la aplicación de la contabilidad de coberturas.

La Administración de la Compañía todavía se encuentra evaluando el impacto de la IFRS 9 sobre estos estados financieros consolidados. Se requiere que la nueva norma se aplique en los periodos anuales que inician el o después del 1 de enero 2018.

e. IFRS 15 “Ingresos por Contratos con Clientes”

La IFRS 15 presenta nuevos requerimientos para el reconocimiento de ingresos, en sustitución de la IAS 18 “Ingresos”, la IAS 11 “Contratos de Construcción”, y varias interpretaciones relacionadas con los ingresos. La nueva norma establece un modelo de reconocimiento de ingresos basado en el control y proporciona orientación adicional en muchas áreas no cubiertas en detalle en las IFRSs existentes, incluyendo cómo contabilizar los acuerdos con múltiples obligaciones de desempeño, precios variables, los derechos de reembolso al cliente, opciones de recompra del proveedor, y otros temas comúnmente complejos.

La IFRS 15 entrará en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero de 2017. La Administración del Grupo aún no ha evaluado el impacto de la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados.

f. Modificaciones a la IFRS 11 “Acuerdos Conjuntos”

Estas modificaciones proporcionan orientación sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas que constituyen un negocio. Las modificaciones requieren que todas estas transacciones se contabilicen utilizando los principios sobre combinaciones de negocios que se presentan en la IFRS 3 “Combinaciones de Negocios” y en otras IFRSs, excepto cuando los principios se contraponen con la IFRS 11. Las adquisiciones de participaciones en negocios conjuntos no se ven afectadas por esta nueva orientación

La Compañía no tiene inversiones a la fecha en un acuerdo conjunto. En consecuencia, en caso de adoptarse a esta fecha estas modificaciones, las mismas no tendrían un impacto material en los estados financieros consolidados.

Las modificaciones entrarán en vigor para períodos que inicien el o después del 1 de enero del 2016.

31. Principales políticas contables

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros consolidados:

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y el ingreso pueda ser confiablemente medido, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide a valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos derivados de la venta de casas de la Compañía se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía recibirá los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la escritura respectiva. En ese momento, el cliente tiene el derecho legal para tomar posesión de la casa.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de viviendas para su venta por la Compañía durante el año. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo por préstamos.

Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para

cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

Durante los ejercicios de 2014 y 2013 no se recibieron anticipos de parte de entidades gubernamentales. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía prestó servicios de construcción solo a entidades del Gobierno de México. Los anticipos de entidades gubernamentales mexicanas recibidos de estos servicios de construcción durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de \$ 654,310.

Acuerdos de concesión

La Compañía construye infraestructura (servicios de construcción) utilizada por el Gobierno Mexicano para proveer un servicio público. La Compañía opera y mantiene dicha infraestructura (servicios de operación) durante un período específico de tiempo. Este acuerdo incluye infraestructura utilizada en servicios públicos de concesión por toda la vida útil de dicha infraestructura.

Durante el año 2010, la Compañía celebró un contrato, relacionado con las instalaciones en CRS Morelos, con el Gobierno de México para construir y posteriormente operar un centro penitenciario en México. Este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero, según la Interpretación a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) 12, el cual se utiliza cuando la Compañía tiene un derecho incondicional contractual de recibir efectivo directamente del otorgante de la concesión de los servicios de construcción bajo un contrato o acuerdo. El importe que el otorgante pagará cumple con la definición de cuenta por cobrar, la cual es medida a valor razonable y posteriormente es medida a costo amortizado. El importe inicialmente reconocido más el interés acumulado en dicho importe es calculado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos por servicios de construcción y los costos relacionados se registran conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. Una vez que el proyecto haya iniciado sus operaciones, los ingresos por servicios se reconocerán de manera mensual.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía reconoció ingresos por acuerdos de concesión de \$351,986 y \$4,122,858, respectivamente, y costos de \$133,989 y \$3,177,470, respectivamente, relacionados con el proyecto de construcción del contrato de servicios CRS Morelos.

	<u>Jun - 2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por avance de obra bajo NIC 11		
Costos incurridos en el período	\$ 293,095	\$ 3,177,470
Utilidades reconocidas	58,891	945,388
Ingresos del Contrato durante el período	<u>351,986</u>	<u>4,122,858</u>
Ingresos por Intereses (reconocidos en el estado de resultados)	42,500	86,223
Saldo proveniente de año anterior	<u>4,338,753</u>	<u>129,672</u>
Activos financieros, a valor razonable estimado	\$ <u>4,733,239</u>	\$ <u>4,338,753</u>

La subsidiaria CRS Morelos fue vendida durante junio de 2013, por lo que el saldo de esta cuenta fue traspasado como parte de esta operación, para más detalle referirse a Nota 2, inciso b) número (5).

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes en los estados de situación financiera consolidados consisten principalmente en depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a tres meses, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

Para propósitos de los estados de flujos consolidados, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de los equivalentes de efectivo netos de cualquier sobregiro bancario, en caso de ser aplicable.

c) Estimación para cuentas incobrables

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad, la cual va desde los 30 hasta más de 120 días.

d) Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Durante los ejercicios de 2014 y 2013, la política de la Compañía referente a la adquisición de terrenos cambió considerablemente para ajustarse a los nuevos lineamientos para el subsidio a la vivienda emitidos por la SEDATU; con esto la Compañía adquirirá solamente terrenos que cumplan dichos lineamientos y que además sean rentables de acuerdo al plan de negocios establecido. Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2015. La Compañía clasifica la tierra que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

La NIC 23, Costos por Préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y la tierra bajo desarrollo durante el período de adquisición. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 10).

La Compañía revisa el valor en libros de sus inventarios cuando un indicador de deterioro sugiere que dichos valores pudieran no ser recuperables. Si eventos o cambios en circunstancias indicaran que el valor en libros pudiera no ser recuperable, se lleva a cabo una evaluación para determinar si los valores en libros exceden su valor

neto de realización. Valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, derivado de lo mencionado en la Nota 29 la Compañía dio de baja el valor de sus inventarios en proceso en cada uno de sus tres proyectos de las subsidiarias en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$629,183 y \$152,111, respectivamente. El valor en libros del inventario de las subsidiarias de Brasil al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 asciende a \$186,244, \$188,180 y \$1,158,567, respectivamente.

El valor neto de realización para el desarrollo de propiedades se basa en valuaciones internas proyectadas, donde se realizan supuestos acerca de los ingresos y gastos de los proyectos. La valuación de estos proyectos se lleva a cabo de acuerdo al principio de valor de mercado más bajo. Si el valor en libros de un proyecto excede el valor neto de realización, una provisión se registra para reflejar el inventario a su valor de recuperación en el estado de situación financiera.

e) Pagos anticipados

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo ó gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

f) Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se reconoce bajo el modelo de revaluación. A la fecha de transición se reconoció a valor razonable como su costo asumido neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si es que existen. Dicho costo incluye el costo de reemplazar componentes de la propiedad y equipo, por los montos revaluados son valores razonables de mercado determinados por valuadores profesionales externos, una vez cada tres años o antes si los factores de mercado indican un cambio sustancial en el valor razonable. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todas los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

Cualquier superávit por revaluación que surja de la valuación de la propiedad y equipo se reconoce como parte de otras partidas de resultado integral y forman parte de “Otros componentes de capital” en la inversión de los accionistas. En la medida en que haya sido reconocida previamente cualquier reducción por revaluación o pérdida por deterioro, un incremento en la revaluación se acredita a resultados por la parte restante del incremento reconocida en otras partidas del resultado integral. Las disminuciones por revaluación se reconocen al momento de la valuación o prueba de deterioro, con la reducción correspondiente afectando a otras partidas de resultado integral hasta por el monto de cualquier superávit por revaluación dentro de la cuenta de “Superávit por revaluación” respecto de ese activo y cualquier reducción remanente se reconoce en resultados. Cualquier superávit por revaluación remanente en la inversión de los accionistas al momento de la disposición del activo se transfiere a utilidades acumuladas.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada para cancelar su valor en libros menos su valor residual estimado, como sigue:

	Años
Edificios	10 a 70, Promedio de 37
Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6
Equipo de transporte	6 a 9

Equipo de transporte aéreo	30
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	5

Una partida de propiedad y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, no se han reconocido pérdidas por deterioro con respecto a las propiedades y equipo de la Compañía.

g) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en la sustancia económica del contrato a la fecha de inicio del mismo. El contrato se analiza con el objeto de comprobar si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos, o si el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Los arrendamientos financieros que transfieren sustancialmente a la Compañía todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, se capitalizan al principio del arrendamiento por el valor razonable del elemento arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por arrendamientos se clasifican como cargos financieros y reducción del pasivo por arrendamientos para alcanzar una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo. Los pagos por el arrendamiento se reconocen en los gastos por intereses en el estado de resultados.

Los activos por arrendamiento se amortizan durante el período de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del período de arrendamiento, el activo se amortiza durante el período más corto entre la vida útil del bien arrendado y el período del arrendamiento.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos operativos en la cuenta de resultados a lo largo del período del arrendamiento.

h) Combinaciones de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El costo de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valuada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de la participación no controladora en de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, la Compañía elige si valúa la participación no controladora en la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costos de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren en los gastos administrativos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran a valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsecuentes en las contraprestaciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos financieros, que sean un instrumento financiero, serán reconocidos de acuerdo con la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición, registrando los cambios en el valor razonable como ganancia o pérdida o como cambio en otro resultado integral. Si la contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto no se revalúa y cualquier liquidación posterior se registra dentro del patrimonio neto. En los casos, en que las contraprestaciones contingentes no se encuentren dentro del alcance de la NIC 39, *Instrumentos financieros reconocimiento y medición*, se valoran de acuerdo con la NIIF correspondiente.

Crédito mercantil

El crédito mercantil representa los beneficios económicos futuros que se derivan de la combinación de negocios que no estén identificados individualmente y reconocidos por separado. Se reconoce inicialmente a su costo. El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe de la participación no controladora registrados sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si dicha contraprestación es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en la cuenta de resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada una de las tres unidades generadoras de efectivo de la Compañía que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el crédito mercantil forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el crédito mercantil asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación. El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos a la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía llevó a cabo un análisis respecto de la unidad generadora de efectivo donde se aloja el crédito mercantil, dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas de manera negativa por el plan de reestructura derivando con ello el aplicar un deterioro al crédito mercantil por el valor registrado de \$731,861 y los efectos de éstos se reconoció en otros gastos del ejercicio 2013. El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2014, 2013 es de \$0 y al 2012 de \$731,861. El crédito mercantil reconocido a través de la combinación de negocios de “Casas Beta” ha sido alojado en la unidad generadora de efectivo del segmento de vivienda social.

i) Prueba de deterioro del crédito mercantil, propiedades y equipó

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo. El crédito mercantil se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación de los negocios relacionados y representen el nivel más bajo dentro del Grupo en el cual la Administración monitorea el crédito mercantil.

Las unidades generadoras de efectivo a las que se les asigna crédito mercantil se prueban para deterioro al menos una vez al año. El resto de los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos costos de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado del Grupo, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan sus respectivos perfiles de riesgo según los evalúe la Administración.

Las pérdidas por deterioro para las unidades generadoras de efectivo reducen primero el monto registrado de cualquier crédito mercantil asignado a esa unidad generadora de efectivo. La pérdida restante por deterioro se carga prorrateada a los otros activos de larga duración en la unidad generadora de efectivo. Con excepción del crédito mercantil, todos los activos se evalúan posteriormente para identificar hechos de que cualquier pérdida por deterioro que haya sido reconocida previamente ya no exista. Un cargo por deterioro se revierte si el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo excede el valor registrado en libros.

Las pérdidas por deterioro, incluyendo el deterioro de inventarios, se reconocen en el estado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía llevó a cabo un análisis respecto de la unidad generadora de efectivo donde se alojaba el crédito mercantil, dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas por el plan de reestructura, derivando con ello en la aplicación de un deterioro al crédito mercantil por el valor registrado de \$731,861, el efecto de este se reconoció en los otros gastos del estado de resultados consolidado del ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2014 y 2012 no se reconocieron pérdidas por deterioro con respecto a los activos de vida indefinida de la Compañía. Por el año de 2013, el crédito mercantil fue deteriorado en su totalidad.

j) Inversión en asociada

La inversión de la Compañía en su asociada, una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa, se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la inversión en una entidad asociada se mantiene en el estado de situación financiera consolidado al costo más los cambios posteriores a la adquisición en la participación de los activos netos de la Compañía en la asociada.

El estado de resultados consolidado refleja la participación de la Compañía en los resultados de las operaciones de la asociada. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconoce directamente en su patrimonio neto, la

Compañía reconoce su participación en dicho cambio y revela este hecho, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Se eliminan las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada correspondientes a la participación en la asociada que tiene la Compañía.

La participación de la Compañía en los resultados de la entidad asociada se muestra directamente en el estado de resultados consolidado. La inversión en la asociada se reconoce inicialmente al costo de adquisición y es posteriormente contabilizada utilizando el método de participación, mediante el cual la Compañía reconoce su participación en los resultados de operación y el patrimonio de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo período que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto a las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se haya deteriorado. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada y su valor en libros y reconoce este importe en el renglón de inversión en asociada en el estado de resultados consolidado.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce cualquier inversión retenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y la contraprestación recibida se reconoce en la cuenta de resultados.

Ver Nota 14 para una mayor discusión sobre el método de participación en la inversión asociada.

k) Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía otorga primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo ("LFT"). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. Los costos de las primas de antigüedad se reconocen periódicamente mediante el método de crédito unitario proyectado utilizando hipótesis financieras en términos nominales. La Compañía no ha requerido hacer desembolso relativo a estos beneficios.

l) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior

iv) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar así como instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

v) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

vi) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos, se traen a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos y los instrumentos financieros derivados.

Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho método se incluyen en el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

Cancelación

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de una nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidado.

m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables

Reconocimiento inicial y valuación posterior

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como principal-only e interest-only swaps, para cubrir los riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se revalúan al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte efectiva de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso en firme no registrado (excepto por el riesgo en tipo de cambio).
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible ya sea a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, o bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la efectividad de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los ejercicios para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen con los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se registran del siguiente modo:

Para propósitos de coberturas de flujos de efectivo, las mismas se clasifican como de cobertura cuando la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo se atribuye ya sea a un riesgo en particular asociado con el activo o pasivo, o a un derivado de una transacción futura.

La porción efectiva de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura se reconoce directamente en el capital contable, mientras que la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. Los importes llevados al capital contable se transfieren al estado de resultados cuando la operación de cobertura afecta el estado de resultados, ya sea cuando la cobertura de ingresos o gastos sea reconocida o cuando una venta futura ocurra.

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultados. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercidos sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

Clasificación corriente/no corriente

Los instrumentos derivados que no han sido designados como instrumentos de cobertura efectivos se clasifican como corrientes o no corrientes o se separan entre corrientes y no corrientes en base a la evaluación de los hechos y las circunstancias.

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un período superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.

- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable efectiva, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no cuenta con instrumentos financieros derivados debido a que éstos fueron cancelados anticipadamente el 18 de abril del 2013. Referirse a la Nota 17.1 para más detalle de estas operaciones.

n) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como anticipo hasta que la vivienda sea escriturada. También se compone de anticipos de clientes recibidos para servicios de construcción a ser proporcionados, los cuales serán aplicados al ingreso de acuerdo a los términos establecidos por los contratos.

o) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Compañía espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero sólo cuando sea prácticamente segura su recuperación. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto de cualquier reembolso en el estado de resultados consolidado.

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si éstas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión, de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

p) Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte en los países donde la Compañía opera y genera ingreso gravable.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La Administración de la Compañía periódicamente evalúa las

posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos se determinan por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

Los impuestos sobre la renta diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir toda o una parte del impuesto diferido activo para ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos que sean revaluados a la fecha de cada reporte y sean reconocidos en cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitan que el impuesto sobre la renta activo sea recuperado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas fuera de la utilidad o pérdida se reconoce fuera de la utilidad o pérdida. Las partidas de impuestos diferidos son reconocidas en correlación de la transacción de origen ya sea en el resultado integral o directamente en el capital contable.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

q) Moneda extranjera

La moneda de presentación de los estados financieros consolidados de la Compañía es el peso mexicano, que es también la moneda funcional de la Sociedad controladora. Cada entidad de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se valoran utilizando esa moneda funcional.

Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de cierre.

Todas las diferencias surgidas al liquidar o convertir las partidas monetarias se registran en el estado de resultados consolidado, a excepción de las partidas monetarias que forman como parte de la cobertura de la inversión neta de la Compañía en un negocio en el extranjero. Estas diferencias se registran en otros resultados integrales hasta la enajenación de la inversión neta, momento en el que son reclasificadas a la cuenta de resultados. Los ajustes fiscales atribuibles a las diferencias de cambio de estas partidas monetarias también se reconocen en otro resultado integral.

Las partidas del capital contable que sean medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera son convertidas utilizando los tipos de cambios a las fechas de las transacciones, las partidas del estado de resultados utilizando el tipo de cambio promedio durante el año y cualquier otro activo o pasivo con el tipo de cambio al final de la fecha de reporte. La utilidad o pérdida derivada de la conversión de partidas no monetarias se reconoce en línea con la utilidad o pérdida de la partida que dio a lugar el ajuste de conversión (diferencias en conversión cuya ganancia o pérdida es reconocida en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, también son reconocidos en otros resultados integrales o utilidad o pérdida, respectivamente).

Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de las subsidiarias de Brasil e India se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

r) Pagos basados en acciones

Hasta 2012 la Compañía tuvo implementado diferentes planes de pagos basados en acciones a través de los cuales algunos de sus ejecutivos y funcionarios recibieron una remuneración.

Durante 2011 la Compañía implementó un nuevo plan, cuyo costo de compensación fue determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de balance. El valor razonable de la compensación es determinado usando un modelo de precios apropiado y es valuado a la fecha de otorgamiento (ver Nota 21 e).

s) Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 21, cuyos efectos fueron inmatrimales. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la utilidad (pérdida) por acción se calculó como sigue:

	2014	2013	2012
(Pérdida) utilidad neta participación controladora	\$ (3,705,941)	\$ (37,053,137)	\$ 1,595,181
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,568	334,568	334,568
(Pérdida) utilidad por acción	\$ (11.08)	\$ (110.75)	\$ 4.77

t) Presentación del estado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado de resultados consolidado se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación.

u) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

v) (Pérdida) utilidad integral

La (pérdida) utilidad integral incluye la (pérdida) utilidad neta, el efecto de diferencias cambiarias en la conversión de monedas extranjeras y el cambio en el valor razonable de instrumentos financieros derivados (e instrumentos relacionados) que cumplen con el criterio de contabilidad de cobertura. Los efectos de estos conceptos y los cambios de los instrumentos financieros derivados y otras cuentas de capital (incluyendo la utilidad integral de cada período) se muestran en los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales.

	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ (423,712)	\$ (259,324)
Utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	(17,447)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	4,925
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	4,343
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ (423,712)	\$ (267,503)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(4,872)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ (423,712)	\$ (272,375)

32. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen abajo. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados. Las circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios son reflejados en los supuestos cuando ocurran.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.
- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- Contratos de prisiones: la Compañía participa en un contrato de construcción que podría imponer multas en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna multa al 31 de diciembre de 2012 y no cree que los importes sean probables. La Compañía ha registrado como activo financiero su estimación del valor razonable de dichos importes recuperables bajo los términos de dicho contrato al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, la Compañía ha incurrido en deuda a largo plazo para financiar la construcción de prisiones. Esa deuda a largo plazo tiene cláusulas de aceleración subjetivas a favor del prestamista en la medida en que las prisiones no se entreguen a tiempo. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha clasificado su deuda a largo plazo basado en la suposición de que las prisiones se completarán a tiempo.

Durante 2013 la Compañía no recibió multa alguna por concepto de retraso en la fecha pactada para la terminación del contrato de construcción.

El 17 abril de 2013, Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“Homex”) firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. (“Ideal”) respecto de la adquisición de la totalidad el interés de Homex en las sociedades de propósito específico CRS Morelos, S.A. de C.V. y Makobil, S. de R.L. de C.V. las cuales tienen celebrados con el Órgano Administrativo Desconcentrado Prevención y Readaptación Social de la Secretaría de Gobernación (“PyRS”) Contratos de Prestación de Servicios de

Largo Plazo de Capacidad Penitenciaria para la construcción y operación de centros penitenciarios en los Estados de Morelos y Chiapas, México. El monto de la operación acordado asciende a \$4,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para liquidar pasivos bancarios con dicha institución financiera mediante dación en pago.

- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 29.

Método de participación en inversión: la Compañía tiene una participación en Makobil, la cual durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el capital contable de Makobil. Makobil tenía un contrato de construcción que podría imponer penalización en el evento que no se completara en la fecha pactada. La Compañía no reconoció ninguna penalización al 31 de diciembre de 2013 y 2012. Referirse a la Nota 14 para una mayor discusión.

Recuperabilidad del inventario de subsidiarias de Brasil: Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tiene inventarios relacionados con sus operaciones por \$186,244, \$188,180 y \$1,158,557, respectivamente. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía tuvo ventas en Brasil por \$276,421 y \$131,153. Durante 2013, así como en 2012, la Compañía ha registrado deterioro de inventarios para reconocer dichos inventarios a valor neto de realización en cada uno de sus tres proyectos en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$629,183 y \$152,111, respectivamente. Por el año de 2014 no se generaron operaciones de venta y no se tienen inventarios.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía considera que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 27.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 5 (f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 27 (e).
- Valor razonable de instrumentos financieros – referirse a la Nota 17.5.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 29 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

33. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2014	2013	2012
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 105,298	\$ 106,758	\$ 127,306
Equivalentes de efectivo	-	-	2,002,127
	<u>\$ 105,298</u>	<u>\$ 106,758</u>	<u>\$ 2,129,433</u>

El efectivo en bancos genera intereses a tasas flotantes basado en los saldos diarios. Los equivalentes de efectivo son depósitos a corto plazo que se realizan por períodos que varían entre un día y tres meses, dependiendo de los requerimientos de efectivo de la Compañía, y devengan intereses conforme a la correspondiente tasa de los depósitos a corto plazo.

34. Cuentas por cobrar, neto

	2014	2013	2012
Como promotor:			
Cientes e instituciones financieras (1)	\$ 6,070,739	\$ 6,111,335	\$ 4,429,503
Servicios de construcción (2)	1,920,462	1,920,462	5,658,356
Cientes por servicios y otros	271,053	405,010	75,193
	<u>8,262,254</u>	<u>8,436,807</u>	<u>10,163,052</u>
Estimación para cuentas incobrables	<u>(6,976,503)</u>	<u>(7,151,647)</u>	<u>(94,148)</u>
	1,285,751	1,285,160	10,068,904
Cuentas por cobrar a largo plazo (3) (4)	-	-	(3,871,495)
	<u>\$ 1,285,751</u>	<u>\$ 1,285,160</u>	<u>\$ 6,197,409</u>

Los importes de cuentas por cobrar a clientes e instituciones financieras incluyen \$8,010 y \$18,411, relacionados con las operaciones de la Compañía en Brasil al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. En 2014 las cuentas por cobrar derivadas de las operaciones de las Compañías en Brasil fueron canceladas contra resultados del periodo debido a que las compañías se encuentran en proceso de quiebra.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

	Importe
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 111,357
Cargo del año	38,025
Cancelación	(55,234)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 94,148
Cargos del año	7,087,666
Cancelación	(30,167)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 7,151,647
Cargos del año	-
Cancelación	(175,144)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 6,976,503

Durante los años del 2013 y 2012, la Compañía reconoció un incremento a su estimación de \$7,087 millones y \$38 millones, respectivamente, registrados en los gastos de operación, en relación a cuentas incobrables con una antigüedad mayor a 160 días,

(1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), CAIXA, bancos comerciales y compradores de vivienda.

(2) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra. Referirse abajo para mayor discusión.

- (3) Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta por cobrar a largo plazo integra \$18,742 que deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), por el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de TIIE más 4%) durante un período de cinco años, iniciando en junio de 2009. El origen de esta cuenta por cobrar es la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

- (4) Durante el año de 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a CRS Morelos (subsidiaria de la Compañía hasta junio de 2013) para la construcción y servicio de un centro penitenciario en Morelos, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa de conformidad con el artículo 41 párrafo 4 de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público. El contrato se celebró con la Secretaría de Seguridad Pública a través de la división Prevención y Readaptación Social para construir y posteriormente asistir en la operación del centro penitenciario durante 20 años.

De conformidad con las provisiones de la CINIIF 12 *Acuerdos de servicios de concesión*, este acuerdo se contabilizaba hasta el 30 de Junio del 2013 bajo el modelo de activo financiero basado en las políticas de reconocimiento de ingresos descritas en la Nota 5a.

El costo de construcción del centro penitenciario de Morelos se estimó en aproximadamente \$4.0 billones. La construcción ocurría en tierra propiedad de la Compañía y la propiedad residual de la prisión y la tierra es del Gobierno Mexicano. Al 31 de diciembre de 2012, la construcción se encontraba en un 82% terminada. De conformidad con la CINIIF 12, el activo financiero de la Compañía (cuenta por cobrar) derivado de la construcción no constituye un activo calificable de conformidad con la NIC 23, y por ende los costos por préstamos no son capitalizados durante la etapa de construcción.

De conformidad con el contrato, CRS Morelos también desarrollaría y proveería servicios una vez terminada la construcción del centro penitenciario, incluyendo servicios como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no formaba parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación serían proporcionados por CRS Morelos y comenzarían en 2013 después de la entrega del centro penitenciario, que se esperaba fuera en mayo 2013. Algunos de estos servicios serían proporcionados a través de subcontratos con terceros, previamente aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública.

El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de junio de 2012, aunque la terminación fue extendida por el Gobierno Mexicano hasta mayo de 2013. Al 17 de mayo la construcción se completó sustancialmente. En caso que el proyecto no fuera terminado en tiempo, la Compañía pudo ser sujeta a multas impuestas por el Gobierno Mexicano. En junio de 2013, fue vendida la subsidiaria, y la Compañía no fue sujeta a ninguna multa por terminación del contrato.

Por los servicios públicos proporcionados CRS Morelos recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.08 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción, así como los servicios proporcionados. Los pagos anuales serán indexados a la inflación estipulada en el contrato.

Al 31 de diciembre de 2012, un total de \$3,871,495 de la cuenta por cobrar a largo plazo, se deriva de la cuenta por cobrar por avance de obra (activo financiero) relacionado con este acuerdo de concesión, los ingresos de construcción han sido reconocidos de conformidad con el método de por ciento de avance de obra ejecutada (Ver Nota 8).

Como manifiestan en la Nota 2 inciso b) numero (5), anterior, CRS Morelos fue vendida con fecha 30 de junio de 2013.

35. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Makobil

Como se menciona en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2012, la Compañía poseía el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L.de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil es el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. A Makobil le fué otorgado un contrato por el Gobierno Mexicano para la construcción y posterior operación de una prisión en Chiapas, México.

Durante 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por estos servicios ascendió a cero.

Asimismo la Compañía tenía una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 al 31 de diciembre de 2012. Esta cuenta por cobrar originalmente venció en mayo de 2012; sin embargo, durante 2012 la fecha de vencimiento fue modificada a mayo de 2013 y devengó intereses a una tasa TIIE más 1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

Durante marzo de 2012 la Compañía llevó a cabo una modificación de su acuerdo de accionistas por el que en última instancia va a adquirir el 76% del capital social de Makobil, actualmente propiedad de Arendal. Como se explica en la Nota 14, el 27 de junio de 2013, los socios de Makobil suscribieron un segundo Addendum al acuerdo de socios, mediante el cual modificaron el monto que Homex pagaría a Arendal por la adquisición del 76% del capital social propiedad de esta última.

Beneficios a empleados clave

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la compensación pagada al personal gerencial clave o directivos relevantes de la Compañía, se menciona a continuación:

	2014	2013	2012
Beneficios directos a corto y largo plazo	\$ 123,948	\$ 127,804	\$ 172,270
Beneficios por terminación	-	110	1,215
Total	\$ 123,948	\$ 127,914	\$ 173,485

Los importes revelados en esta tabla son los reconocidos como gasto durante los períodos relacionados con respecto al personal clave de la Administración.

Ciertos beneficios por asignación de acciones con opción a compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 21 e).

No hubo pago por beneficios posteriores al retiro durante los años aquí presentados.

Los importes revelados en esta tabla son los reconocidos como gasto durante los períodos relacionados con respecto al personal clave de la Administración.

Ciertos beneficios por asignación de acciones con opción a compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 21 e).

No hubo pago por beneficios posteriores al retiro durante los años aquí presentados.

36. Inventarios y costo de ventas

	2014	2013	2012
Terrenos escriturados	\$ 8,375,501	\$ 8,497,857	\$ 7,488,546
Terrenos contratados	1,625,407	2,164,361	2,793,629
Obra en proceso	26,668,609	26,301,013	22,193,640
Materiales de construcción	543,326	569,917	595,615
	37,212,843	37,533,148	33,071,430
Reserva de inventarios (ii)	(30,677,503)	(30,494,103)	-
Total de inventarios	6,535,340	7,039,045	33,071,430
Reserva terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso	(6,088,689)	(6,592,394)	(20,209,099)
Total inventarios al menor costo del valor neto de realización	\$ 446,651	\$ 446,651	\$ 12,862,331

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se encuentran otorgados en garantía terrenos escriturados por un valor de \$2,439,883.

iii) Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, los intereses capitalizables en inventarios ascendieron a \$2,652,634.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$1,883,001. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$1,256,003 (de los cuales \$713,856 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$542,147 se relacionan a costos por préstamos de años anteriores). El plazo promedio de amortización de los costos por préstamos era de 18 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 11.48%, durante 2012.

iv) En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

En conjunto con los asesores técnicos de los principales acreedores de la Compañía, se realizó la evaluación de los inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía, mismo que fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, todo aquel inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU o que no se apegara (se

incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones, los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y terrenos que no cumple con las reglas de la SEDATU la cual también fue registrada y se presenta dentro del costo de ventas. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Adicionalmente en octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías arrastraban y que no hacía viable seguir operando. La CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor por aquellos proyectos por los cuales otorgó financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió reconocer la baja del inventario de obra en proceso por \$629,183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$188.18 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Costo de venta

	2014	2013	2012
Costo de vivienda	\$ 132,789	\$ 5,776,424	\$ 14,712,642
Costo de servicios de construcción	624,120	1,459,064	4,320,616
Costo acuerdos de concesión		293,095	3,448,192
Reserva de terrenos y obras no elegibles para el plan de negocios y baja inventarios Brasil	-	31,110,443	-
Cancelación de obras realizadas en terrenos que se encuentran fuera de los polígonos establecidos por la SEDATU	183,400	3,955,958	-
	<u>\$ 940,309</u>	<u>\$42,594,984</u>	<u>\$ 22,481,449</u>

37. Pagos anticipados

	2014	2013	2012
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 2,115	\$ 120,496	\$ 91,537
Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos	155,922	97,107	124,764
Seguros y fianzas, neto	26	138	5,946
	<u>\$ 158,063</u>	<u>\$ 217,741</u>	<u>\$ 222,247</u>

38. Otros activos financieros

	2014	2013	2012
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$ 511,383	\$ 738,437	\$ 1,309,630
Deudores diversos, neto	<u>85,025</u>	<u>96,792</u>	<u>67,731</u>

\$ 596,408 \$ 835,229 \$ 1,377,361

39. Propiedad y equipo, neto

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte aéreo	Otros activos fijos	Total
Costo o valuación:					
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 560,441	\$ 790,083	\$ 79,952	\$ 260,474	\$ 1,690,950
Adiciones	6,169	46,937	46,637	25,501	125,244
Bajas	-	(78,551)	(21,984)	(97,705)	(198,240)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(27,926)	-	(4,349)	(32,275)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 566,610	\$ 730,543	\$ 104,605	\$ 183,921	\$ 1,585,679
Adiciones	-	16,917	-	2,541	19,457
Bajas	(488,960) (b)	(14,939)	-	(16,589)	(520,488)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(33,548)	-	(9,791)	(43,339)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 77,650	\$ 698,973	\$ 104,605	\$ 160,081	\$ 1,041,309
Adiciones	-	1,172	-	-	1,172
Bajas	-	(8,454)	(77,140)(a)	(4,910)	(90,504)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(1,164)	-	(303)	(1,467)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 77,650	\$ 690,527	\$ 27,465	\$ 154,868	\$ 950,510
Depreciación:					
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 15,439	\$ 236,095	\$ 2,749	\$ 61,539	\$ 315,822
Depreciación	15,472	211,099	5,088	55,470	287,129
Bajas	-	(64,931)	(1,946)	(86,153)	(153,030)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(2,621)	-	(2,689)	(5,310)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 30,911	\$ 379,642	\$ 5,891	\$ 28,167	\$ 444,611
Depreciación	11,420	67,132	5,188	44,196	127,936
Bajas	(38,368)	(10,576)	-	(6,370)	(55,314)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(9,614)	-	(3,878)	(13,493)
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 3,963	\$ 426,584	\$ 11,079	\$ 62,114	\$ 503,740
Depreciación	1,321	43,342	3,332	25,444	73,439
Bajas	-	(4,109)	(10,108)	(2,017)	(16,234)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(317)	-	(120)	(437)
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 5,284	\$ 465,500	\$ 4,303	\$ 85,421	\$ 560,508
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2014	\$ 72,366	\$ 225,027	\$ 23,162	\$ 69,447	\$ 390,003
Al 31 de diciembre de 2013	\$ 73,687	\$ 272,389	\$ 93,526	\$ 97,967	\$ 537,569
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 535,699	\$ 350,901	\$ 98,714	\$ 155,754	\$ 1,141,068

(a) El 11 de agosto de 2014, de acuerdo a un convenio judicial se dio en pago a GE Capital el avión (Challenger) el cual se encontraba en arrendamiento financiero. Dicha operación generó una pérdida que fue registrada dentro de los otros gastos (ingresos).

(b) El día 30 de junio de 2013 se celebraron dos convenios de dación en pago a favor de Banco Inbursa, en ellos se acuerda la entrega de ciertos inmuebles ubicados en las ciudades de Loreto Bay, en Baja California Sur y Culiacán, Sinaloa, dichos activos son; Hotel Loreto Bay, Campo de Golf y Edificio Corporativo. .

Los otros activos fijos incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 ascendió a \$0, \$0 y \$0, respectivamente.

40. Inversión en asociada

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía poseía el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L. de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil era el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. La Compañía reconoció esta inversión bajo el método de participación.

En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a Makobil para la construcción y servicio de un centro penitenciario por 20 años en Chiapas, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa (“Contrato de centro penitenciario Chiapas”).

El costo de construcción del centro penitenciario en Chiapas se ha estimado en aproximadamente \$4.4 billones. Makobil desarrollará y proveerá servicios al centro penitenciario, una vez terminada la construcción. Estos servicios son tales como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación comenzarán después de la entrega del centro penitenciario. El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de agosto de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta el 30 de mayo de 2013. El porcentaje de avance de la construcción de este centro penitenciario al 31 de diciembre de 2012 fue aproximadamente 84%. Al 17 de mayo de 2013, la construcción se ha completado sustancialmente. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a penalizaciones impuestas por el Gobierno Mexicano. Hasta antes de la venta de Makobil a Ideal, la Compañía no había sido sujeta ni registrado penalizaciones y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario.

Durante el proceso de construcción, el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados. Una vez que el proyecto haya iniciado operaciones, que se espera sea en 2013, los ingresos por servicios reconocidos por Makobil serán reconocidos de manera mensual. Makobil comenzará a registrar cuentas por cobrar a su valor razonable relacionada con los servicios de construcción, y posteriormente esta cuenta por cobrar será medida a su costo amortizado reconociendo el ingreso y la porción de intereses durante el período de 20 años de conformidad con la CINIIF 12, *Acuerdos de servicios de concesión*. Para los servicios proporcionados por Makobil recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.07 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción así como los servicios proporcionados.

A partir de 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estado de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por estos servicios asciende a cero.

Para financiar la construcción del centro penitenciario Makobil obtuvo financiamientos en un importe agregado de parte de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y Banco Nacional de México durante 2012.

La Compañía no es garante del contrato penitenciario de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante de ningún financiamiento de Makobil.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208. Esta cuenta por cobrar vencía en Mayo de 2013 y devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.6%. La Compañía no era aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

A continuación se muestran los movimientos en la inversión de Makobil:

	Junio 2013	Diciembre 2012
Saldo inicial	\$ 559,884	\$ 36,979
Aportaciones a capital	-	480,420
Método de participación	3,711	42,485
Adquisición 76% participación	957,722	-

Saldo Final	\$ 1,521,317	\$ 559,884
-------------	--------------	------------

A continuación se muestra información financiera selecta de Makobil al 30 de junio de 2013, fecha en la que se realizó la venta de esta subsidiaria:

	Makobil
Total de activo	\$ 5,898,180
Total de pasivo (1)	4,376,863
Total de capital contable	\$ 1,521,317

El 21 de marzo de 2012 la Compañía y Arendal modificaron el acuerdo de socios de Makobil. Dicha modificación incluye un acuerdo en el cual la Compañía comprará a Arendal el 76% de su participación en Makobil por un total de \$1,106,508. La ejecución de esta operación, pago del precio de compra y la transferencia de la participación se llevará a cabo una vez que se haya terminado la construcción de la prisión. En dicha fecha el precio de compra podrá ser diferido hasta por un período de 30 meses devengando una tasa de interés anual del 12% ocurriendo la transferencia de la participación cuando los pagos hayan sido realizados.

El contrato con fecha del 21 de marzo también incluía la transferencia del control operacional día-a-día de Makobil hacia Homex de dicha fecha de 2012 en adelante. Cuando la Compañía preparó sus resultados trimestrales no auditados por los primeros tres trimestres del año 2012, consolidó los ingresos y costos de Makobil, aunque su contabilidad de adquisición aún era preliminar. Desde esa fecha la Compañía notó que, aunque el mencionado acuerdo de socios especificaba una transferencia de control día-a-día, en la práctica el control operacional no existía, considerando la naturaleza del proyecto de Makobil, el hecho de que la construcción de Chiapas ya se estaba llevando a cabo y Arendal era el principal subcontratista, así como que los plazos impuestos por el contrato en caso de no ser completados en tiempo impedían cualquier cambio significativo a la estructura del subcontratista. Por lo tanto como parte del cierre de año 2012, la Compañía concluyó que no tenía ni tuvo control sobre Makobil en el contexto de la NIC 27 durante ningún tiempo en 2012. Por lo tanto, las operaciones de Makobil fueron contabilizadas de conformidad con el método de participación durante todo 2012.

El 17 de abril de 2013 la Compañía y sus subsidiarias Homex Infraestructura, S.A. de C.V. y Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("Homex") firmaron una carta de entendimiento con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V. ("Inbursa") e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. ("Ideal") para transmitir a Banco Inbursa la totalidad de su interés y/o participación en la sociedad denominada Makobil, S. de R.L. de C.V., entendiéndose por tal transmisión la totalidad de las partes sociales de la sociedad representativas del capital social de dicha empresa a Banco Inbursa o a quien éste designe por escrito para tal efecto.

El valor de la transacción fue de \$2,500 millones de pesos, dichos recursos fueron empleados para la liquidación de pasivos bancarios con Inbursa mediante dación en pago previamente acordado entre las partes y para pagar a Arendal por cuenta y orden de Homex una parte del precio por la adquisición del 76% del capital social de Makobil.

El 27 de junio de 2013, los socios de Makobil suscribieron un segundo addendum al acuerdo de socios, mediante el cual Homex se obligó a pagar a Arendal, S. de R.L. de C.V. y Arendal Inmobiliaria, S. de R.L. de C.V., la suma de \$1,213 millones, estas últimas empresas dueñas del 76% del capital social de Makobil a dicha fecha

Con fecha 3 de julio de 2013, la Compañía celebró un contrato de Cesión de Partes Sociales "Cesión" mediante el cual transmite a favor de Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V. y

Desarrolladora de America Latina, S.A. de C.V. 1 (una) fracción de la parte social de su propiedad representativa del capital social de Makobil, respectivamente.

41. Otros activos financieros no circulantes

	2014	2013	2012
Depósitos en garantía	\$ 69,030	\$ 68,799	\$ 66,204
Efectivo restringido (2)	-	-	54,651
Otras inversiones (1)	1,628,015	-	-
Otros	87,227	93,723	17,317
	\$ 1,784,272	\$ 162,522	\$ 138,172

(1) Durante el ejercicio de 2014, Homex se obligó a participar en el Fideicomiso F887 el cual integra reservas territoriales que pudieran generar beneficios futuros para la Compañía, por tal motivo Homex reconoce adeudar a Solida Administradora de Portafolios, S.A. de C.V., dicha cantidad por su participación

(2) Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2012, \$54,651 el efectivo restringido se relaciona con una línea de crédito con Deutsche Bank AG Brasil. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se tiene efectivo restringido (Ver Nota 17.2).

42. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, distintos a los derivados, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones. La Compañía participaba en transacciones con derivados ver nota 17.1.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Hasta el 31 de diciembre de 2012 la Alta Dirección de la Compañía supervisó la administración de estos riesgos. Apoyada en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valuados y administrados de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo fueron realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

Por los años 2014 y 2013, derivado de la problemática que se detalla en la Nota 29, la administración de la Compañía suspendió temporalmente las actividades relativas a la administración y gestión de riesgos.

Bajo condiciones de operación normales el Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro tipos de riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio de las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones corresponden a la situación al 31 de diciembre de 2012.

Estos análisis de sensibilidad se han preparado considerando que se mantienen constantes el importe de la deuda neta, la relación entre las tasas de interés fijas y variables para las deudas financieras y los derivados, y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera, y teniendo en cuenta las designaciones de cobertura efectuadas al 31 de diciembre de 2012.

El análisis no incluye el impacto de los movimientos de las variables de mercado en los valores en libros de las provisiones y los activos y pasivos no financieros de operaciones en el extranjero.

Al realizar los análisis de sensibilidad se han utilizado los siguientes supuestos:

- La sensibilidad del estado de situación financiera se refiere a los derivados.
- La sensibilidad de la partida relevante del estado de resultados es el efecto de los cambios asumidos en los respectivos riesgos de mercado. Esto se basa en los activos financieros y los pasivos financieros existentes al 31 de diciembre de 2012 incluyendo el efecto de la contabilización de coberturas.
- La sensibilidad del capital contable se calcula considerando el efecto de cualquier cobertura de flujos de efectivo asociado y coberturas al 31 de diciembre de 2012 por los efectos de los cambios asumidos en los mismos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. La política de la Compañía es mantener entre un 45% y un 60% de sus préstamos a una tasa de interés fija. Para gestionarlo, la Compañía tenía contratos de permutas de tasas de interés (swaps), en los cuales acordaba canjear, en intervalos específicos, la diferencia entre los importes de un tipo de cambio fijo y de un tipo de cambio variable calculados con referencia a un nocional acordado. Estas permutas (swaps) estaban designadas como cobertura de las obligaciones emitidas. Al 31 de diciembre de 2012, después de tener en cuenta el efecto de las permutas de tasas de interés, aproximadamente el 60% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Sensibilidad de las tasas de interés

La tabla siguiente muestra al 2012 la sensibilidad a un posible cambio en las tasas de interés sobre la parte de los préstamos y créditos afectada, después del impacto de la contabilización de la cobertura. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas variables tal y como se muestra a continuación:

	Incremento/disminución en puntos base	Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad
2012		
Dólar americano	100	\$ (116,892)
Dólar americano	-100	\$ 116,892

Los movimientos asumidos en los puntos base para el análisis de la sensibilidad de las tasas de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad superior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio afecta principalmente a las actividades de financiamiento de la Compañía (cuando el gasto por interés se realiza en una moneda distinta a la moneda funcional de la Compañía).

La Compañía administra el riesgo de tipo de cambio por medio de transacciones de cobertura que se espera que ocurran dentro de un período máximo de 24 meses. Las transacciones previstas se cubren sin ningún tipo de limitación temporal.

Si la relación de cobertura es de tipo económico, la política de la Compañía es negociar las condiciones de los derivados de cobertura para ajustarlos a las condiciones de los elementos cubiertos y maximizar la eficacia de la cobertura.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía cubiertas el 68%, de su deuda en moneda extranjera en la fecha de cierre.

Sensibilidad al tipo de cambio

La siguiente tabla muestra la sensibilidad al 31 de diciembre de 2012 a una posible variación en el tipo de cambio del dólar americano, manteniendo todas las demás variables constantes. El impacto en la utilidad antes de impuestos de la Compañía (se debe a cambios en el valor razonable de los activos y pasivos monetarios, incluyendo los derivados no designados como instrumentos de cobertura) y el impacto en el capital contable de la Compañía (se debe a los cambios en el valor razonable de los contratos de swap designados como coberturas de flujo de efectivo).

	Cambio en tipo de cambio dólar americano	Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad
2012		
	+10%	\$ (330,074)
	-10%	\$ 330,074

El efecto después de impuestos es el resultado de un cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura y los activos y pasivos monetarios en pesos, cuando la moneda funcional de la sociedad es distinta al peso. Aunque los derivados no fueron designados como

instrumentos de cobertura, actuaban como cobertura comercial y compensarán las transacciones subyacentes cuando ocurran.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras, las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La calidad crediticia del cliente se evalúa con base en el índice de crédito alcanzado, y los límites de crédito individuales son definidos de acuerdo a esta evaluación.

Las cuentas por cobrar se monitorean en grupos homogéneos y son evaluadas para un deterioro de manera colectiva. El cálculo se basa en información histórica. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de activo financiero revelado en la Nota 17.5.

La Compañía no posee colaterales como garantía. La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar como baja ya que sus clientes se localizan en diversas jurisdicciones e industrias que operan en mercados independientes.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 17.5.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas.

Al 31 de diciembre de 2014	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$25,856,930	\$ -	\$ -	\$ -	\$25,856,930
Arrendamientos capitalizables	222,933	-	-	-	222,933
Cuentas por pagar	10,268,685	-	-	-	10,268,685
Acreedores por adquisición de terrenos	1,203,447	-	-	-	1,203,447
	\$37,551,995	\$ -	\$ -	\$ -	\$37,551,995

Al 31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$22,115,535	\$ -	\$ -	\$ -	\$22,115,535
Arrendamientos capitalizables	312,926	-	-	-	312,926
Cuentas por pagar	10,850,219	-	-	-	10,850,219
Acreedores por adquisición de terrenos	828,471	-	-	-	828,471
	\$34,107,151	\$ -	\$ -	\$ -	\$34,107,151

Al 31 de diciembre de 2012	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$3,001,701	\$5,992,634	\$ 3,755,404	\$ 7,201,360	\$19,951,099
Arrendamientos capitalizables	110,473	54,060	-	-	164,533
Cuentas por pagar	3,720,745	-	-	-	3,720,745
Acreedores por adquisición de terrenos	935,749	12,413	-	-	948,162
Instrumentos financieros derivados	-	7,067	308,490	360,993	676,550
	\$7,768,668	\$6,066,174	\$ 4,063,894	\$ 7,562,353	\$25,461,089

Algunos de los instrumentos financieros derivados de la Compañía contienen provisiones que requieren que la Compañía mantenga ciertas calificaciones crediticias de cada una de las agencias calificadoras más importantes. Por el año de 2012 la calificación crediticia de la Compañía cayó más allá de los niveles definidos y esto podría ser una violación de dichas provisiones y las contrapartes de los instrumentos financieros derivados podrían solicitar un pago anticipado o demandar ciertos niveles de colateral en instrumentos financieros derivados en las posiciones pasivas netas. El valor agregado de todos los instrumentos financieros derivados con un riesgo de crédito relacionado es un importe pasivo al 31 de diciembre de 2012 por \$655,764. Como se explica en la Nota 17.1,

Durante abril de 2013, en la deuda de la Compañía fue bajada de calificación lo cual resultó en la cancelación de dichos instrumentos financieros derivados por la contraparte en 2013.

Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor del accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 21.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

43. Otros activos y pasivos financieros

17.1 Instrumentos financieros derivados (activos financieros o pasivos financieros)

El 18 de abril de 2013, la Compañía recibió un aviso de terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Barclays Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Barclays México ("Barclays") efectiva a partir del 17 de abril de 2013. Con base al Acuerdo Maestro celebrado entre Desarrolladora Homex, S.A.B. de CV y Barclays Bank México SA., de fecha 15 de febrero de 2012. De conformidad con la Sección 6(d)(cálculos), Barclays calculó la cantidad a pagar por la Compañía a Barclays bajo la sección 6(e)(Pagos a la Terminación Anticipada) el cual asciende a \$536.58 millones de pesos. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

Así mismo, la Compañía recibió una notificación de Credit Suisse, AG fechada el 17 de abril de 2013, mediante la cual se notifica la cancelación y terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados con efecto a partir de dicha fecha (Fecha de Cancelación) así como todos los derechos, deberes, reclamaciones y obligaciones de Credit Suisse y Desarrolladora Homex. En dicha carta se estipula que la Compañía debe pagar a CSAG la cantidad de USD\$26,700,000 (\$327.02 millones) como monto de la transacción por cancelación. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

La Compañía reconoció un adeudo por un monto de \$282.5 millones de pesos con Banco Mercantil del Norte originado por el PO Swap contratado para cubrir US\$300 millones del bono emitido en 2012 por US\$400 millones. Dicho derivado fue cancelado anticipadamente por la contraparte. Este pasivo por cancelación anticipada se compensará con el valor razonable del pasivo registrado previamente.

El 20 de marzo de 2012 se contrataron con HSBC tres cupones los cuales garantizaban el pago de los intereses semestrales que se venían devengando derivado de la deuda en dólares. Dichos cupones fueron cancelados anticipadamente por la contraparte y el monto a cubrir por ellos es de \$43.5 millones de pesos. Este pasivo por cancelación anticipada se compensarán con el valor razonable del pasivo registrado a dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía tiene registrado un pasivo por pagar de instrumentos financieros dentro del rubro de cuentas por pagar por \$1,294 y \$1,196 millones de pesos, respectivamente.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

El 6 de julio de 2008, la Compañía contrató instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono con vencimiento en 2015 por \$250 millones de dólares (“Interest-Only Swap”). El 28 de junio de 2011 la Compañía canceló el “Interest-Only Swap” y entró en un nuevo “Interest-Only Swap” en la misma fecha; por el “Interest-Only Swap” cancelado por la Compañía se pagó \$24,863 y fue reconocido en la utilidad neta consolidada como parte de los “efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados”. Esta operación no reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registran como parte del estado de resultados consolidado en la cuenta de “efectos de valuación de instrumentos financieros derivados”.

Al 31 de diciembre del 2012, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en un pasivo para la Compañía, el cual ascendía a \$7,067 (US\$0.5 millones de dólares). La ganancia neta acumulada del “Interest-Only Swap” por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$484. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de diciembre de 2009 la Compañía contrató dos “Principal-Only Swaps (“PO Swap”) cuyo monto notional sumaba \$250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.93 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.87% anual promedio sobre el monto notional total de \$3,232.5 miles de pesos, en forma semestral. Con el fin de aumentar el monto de los vencimientos y evitar la “llamada de margen del colateral”, en mayo de 2010, la Compañía cambió la tasa de interés de su “Principal-Only Swap” de 3.87% a 4.39%. Con el fin de incrementar los límites de estos instrumentos derivados financieros y evitar “llamadas de margen de colateral” (margin calls), en julio de 2012, la Compañía cambió la tasa de su “Principal-Only Swap” de 4.39% a 4.90%.

Adicionalmente, el 11 de diciembre de 2009 contrató un “Interest-Only Swap” con el fin de cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los pagos de los intereses de los primeros seis meses del bono con vencimiento en 2019 por \$250 millones de dólares (“Interest-Only Swap”).

El “Principal-Only Swap” reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$308,490 (US\$23.8 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Sin embargo la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$27,528.

El “Interest-Only Swap” no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía canceló este instrumento financiero derivado. El beneficio neto acumulado en resultados del “Interest-Only Swap” al 31 de diciembre de 2012 fue de \$51,200.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2019 por US\$250 millones (“Cap-Forward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$8,738 (US\$0.7 millones de dólares) y representó una posición favorable activa. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2020

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2020 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de febrero de 2012 la Compañía contrató un “Principal-Only Swap (“PO Swap”)” cuyo monto notional sumaba \$400 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.97 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.88% anual promedio sobre el monto notional total de \$5,188 miles de pesos, en forma semestral.

El “Principal-Only Swap” reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$347,274 (US\$26.7 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Sin embargo, la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado le fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$30,603.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro “Cap-Forward” para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2020 por US\$400 millones (“Cap-Foward”). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$13,713 (US\$1.1 millones de dólares) y representó una posición pasiva. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Instrumento financiero derivado relacionado al proyecto de financiamiento de CRS Morelos

Como se revela en la nota 17.3 el crédito relacionado con el proyecto de financiamiento de Morelos de la Compañía tiene una tasa de interés variable TIIE más márgenes a lo largo del término del financiamiento. Para poder disminuir el riesgo de futuros cambios en la tasa de interés en enero de 2012 la Compañía celebró un “Cap forward” con un valor notional de \$3,412,050 que le da el derecho a cubrir su tasa de interés al 8%. Como parte de este contrato la Compañía pagará \$12.4 miles como prima.

Esta transacción no cumplió los requisitos para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este instrumento financiero derivado era de \$6 y representó una posición pasiva. Este instrumento fue cancelado durante 2013 como se indica en los párrafos precedentes.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados:

Al 31 de diciembre de 2012					
Instrumentos financiero derivado	Tipo	Nocional (en dólares americanos)	Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos)	Cambios en la utilidad integral, neto de impuestos (miles de pesos)	Cambios en el estado de resultados (miles de pesos)
Activos:					
Cap Forward (“2019”)	De negociación	47.50 millones	\$ 8,738	\$ -	\$ (8,738)
			\$ 8,738	\$ -	\$ (8,738)

Pasivos:

Interest-only swap ("2019")	De negociación	- \$	- \$	- \$	51,200
		250.00			
Principal-only swap ("2019")	De cobertura	millones	(308,490)	213,223	27,528
Interest-only swap ("2012")	De negociación	-	-	-	2,676
		9.375			
Interest-only swap ("2015")	De negociación	millones	(7,067)	-	(484)
		400.00			
Principal-only swap ("2020")	De cobertura	millones	(347,274)	227,737	30,603
		78.00			
Cap Forward ("2020")	De negociación	millones	(13,713)	-	13,713
Cap Forward ("CRS Morelos")	De negociación	\$3,412,050	(6)	-	6
			\$ (676,550)	\$ 440,960	\$ 125,242

Los efectos netos de valuación de los instrumentos financieros derivados para el año terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron de \$116,504.

17.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras se presentan como sigue:

	2014	2013	2012
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICA, DECANO y otras compañías subsidiarias por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 7.5% anual fija pagadero el 28 de septiembre de 2015, los intereses son pagaderos cada semestre.	\$ 3,245,375	\$ 3,266,300	\$ 3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre.	3,245,375	3,266,300	3,247,000
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2020), con Credit Suisse Securities LLC y Deutsche Bank, Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$400 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.75% anual fija pagadero el 20 de marzo de 2020, los intereses son pagaderos cada semestre.	5,192,600	5,226,080	5,195,200
Banco Nacional de México, S.A.			
Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015, devengando un interés de THIE más 5.00%.	1,852,498	1,852,498	1,485,454

Deutsche Bank, S.A. Con garantía hipotecaria Línea de crédito con Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) por 127.3 millones de reales brasileños otorgada el 31 de mayo de 2011, con vencimiento el 11 de abril de 2016 a una tasa de interés de 10.57%.	890,562	708,755	809,730
Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. Préstamo con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. otorgada por \$456.7 millones el 1 de noviembre de 2012. El préstamo vence el 31 de octubre de 2018 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.85%.	456,743	456,743	456,743
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 25 de junio de 2012 por \$1,100 millones. La línea vence el 24 de diciembre de 2015 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.00%. Esta línea de crédito fue renovada en marzo de 2013 y vence en junio de 2016.	-	-	1,021,429
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito otorgadas por Banco Nacional de México, S.A. por \$65.0 y \$89.7 millones el 20 de diciembre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 5%. Estas líneas de crédito vencieron el 3 y 21 de enero de 2013.	-	-	154,700
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$1,198 millones el 12 de octubre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 3%. Esta línea venció el 10 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo de 2013.	-	-	800,110
Banco Mercantil del Norte, S.A. Siete líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado por \$280 millones y vence el 25 de mayo de 2013. Con garantía hipotecaria	250,064	241,393	250,000
Banco Base Internacional Línea de crédito otorgada por Banco Base Internacional el 25 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 12%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria	190,564	191,000	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$219 millones el 28 de junio de 2013 a una tasa de TIIE más 3.50%. Esta línea venció el 28 de julio de 2013.	-	219,429	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$200 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de 10%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el julio de 2013.	-	60,000	-
Scotiabank, S.A. Línea de crédito otorgada por Scotiabank, S.A. por 55,490 millones el 10 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 8%. Esta línea venció el 10 de abril de 2013. Este préstamo fue renovado y vencen el 31 de diciembre de 2013. Con garantía hipotecaria	49,771	34,070	-

Banco HSBC, S.A: Línea de crédito otorgada por HSBC por \$200 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa TIIE más 12%. Esta línea venció el 31 de diciembre de 2013.	120,000	120,000	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por 280 millones el 01 de abril de 2013 a una tasa de TIIE más 4.25%. Esta línea vence el 31 de diciembre de 2013.	282,334	279,409	-
Banco HSBC, S.A: Línea de crédito otorgada por HSBC el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	100,000	43,500	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por 52.8 millones el 13 de Julio de 2013 a una tasa de TIIE más 4.50%. Esta línea vence el 08 de mayo de 2014.	52,800	52,800	-
AdmiMonex, S.A. Con garantía hipotecaria Línea de crédito otorgada por AdmiMonex por \$200 millones de pesos el 13 de Junio del 2013 a una tasa de intereses del TIIE más 4.00%	176,013	186,768	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banorte por \$104 millones el 26 de Junio de 2013 a una tasa de TIIE mas 5%.préstamos fueron renovados y vencen el 26 julio de 2013.	105,200	104,000	-
Banco HSBC, S.A. Línea de crédito otorgada por HSBC, S.A. por \$50 millones otorgada el abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIIE más 5.50%.	50,000	50,000	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito puente otorgada por Santander a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2014, devengando un interés de TIIE más 4.50%.	-	32,503	-
Banregio, S.A. Dos línea de crédito otorgadas por BANREGIO, S.A. por \$90 otorgada el 26 de abril con vencimiento el 16 de agosto de 2013, devengando un interés de TIIE más 4%.	4,932	4,932	-
Banco Santander, S.A Líneas de crédito otorgadas por Banco Santander con garantía hipotecaria otorgados el 4 de abril del 2013 con vencimientos el 4 de abril de 2015 las cuales deben interés de TITE más 4.50%. Con garantía hipotecaria.			
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito por 184 millones otorgada por Grupo Financiero Inbursa a partir del 1 abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIIE más 4.50%. Con garantías hipotecarias.	540,924	530,533	-
HSBC, S.A. Dos líneas de crédito con HSBC, S.A., otorgadas el 1 de abril y 3 de mayo de 2013 y vencen el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de TIIE más 5% y 4.5%.	392,247	184,000	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A. otorgada el 1 de abril del 2013 y vence el 31 de diciembre del 2013, devenga intereses de TIIE más 4.5%. Con garantía hipotecaria	200,000	300,000	-
	180,000	180,000	-

Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito otorgada por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$100 millones otorgada el 1 de Julio de 2013 y vence el 7 de diciembre de 2014, devengando un interés de THIE más 9%.	100,000	100,000	-
Bank of America Línea de crédito con Bank of America por \$272 millones otorgada el 1de abril de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de THIE más 4.00%. Con garantías hipotecarias.	272,480	272,480	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones otorgada el 1de julio de 2013 y vence el 07 de diciembre de 2014, devengando un interés de THIE más 9.00%. Con garantía hipotecaria.	250,000	250,000	-
HSBC, S.A. Línea de crédito con HSBC, S.A .otorgada el 3 de mayo de 2013 y vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de THIE más 6.5%.	550,042	550,041	-
Vector Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A.otorgada el 1 de abril de 2013 vence el 31 de diciembre de 2013, devengando un interés de THIE más 4.5%.	9,712	9,712	-
Exim Bank Línea de crédito con Exim Bank otorgada el 1 de abril de 2013 y vence el 15 de octubre de 2015, devengando un interés de THIE más 5.00%.	6,429	6,429	-
Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	40,000	40,000	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 28 de Junio de 2013 a una tasa 3%. vence el 31 de Diciembre de 2013	27,022	27,022	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 13 de Noviembre de 2013 a una tasa 10%. vence el 13 de abril de 2015	209,119	54,237	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 21 de Septiembre de 2012 a una tasa 4%. vence el 21 de Septiembre de 2014	74,223	85,773	-
Banco Santander, S.A. Línea de crédito otorgada por Santander el 29 de marzo de 2012 a una tasa 4.5%. vence el 29 de marzo de 2014	243,364	243,364	-
Banco Itaú BBA, S.A. Línea de crédito con Itau (Institución financiera brasileña) otorgada el 20 de diciembre de 2011, con vencimiento el 21 de junio de 2013 a una tasa de interés de 19.56%.	209,103	165,336	-
Banco Bradesco, S.A. Línea de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 23 de diciembre de 2011, con vencimiento el 27 de diciembre de 2017 a una tasa de interés de 7.73%.	506,597	511,873	-
Banco BNDES Línea de crédito con BNDES (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 16 de junio de 2016 a una tasa de	1,272	1,285	-

interés de 12.75%.

Banco Indusval

Línea de crédito con Indusval (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de Julio de 2012, con vencimiento el 28 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 6.12%.

32,522

33,586

-

Banco Industrial e Comercial, S.A.

Línea de crédito con Banco Industrial e Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Diciembre de 2012, con vencimiento el 08 de abril de 2013 a una tasa de interés de 10.69%.

707

715

-

Banco Daycoval, S.A.

Línea de crédito con Banco Daycoval, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de Julio de 2011, con vencimiento el 27 de Noviembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.

20,600

20,814

-

Banco Panamericano, S.A.

Línea de crédito con Panamericano (Institución financiera brasileña) otorgada el 01 de enero de 2012, con vencimiento el 11 de Agosto de 2014 a una tasa de interés de 10.03%.

23,046

23,286

-

Banco HSBC, S.A.

Línea de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 30 de abril de 2012, con vencimiento el 22 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.55%.

27,187

27,470

-

Banco BBM, S.A.

Línea de crédito con Banco BBM, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 28 de Octubre de 2011, con vencimiento el 28 de Diciembre de 2015 a una tasa de interés de 7.20%.

134,262

83,908

-

Banco ABC, S.A.

Línea de crédito con ABC (Institución financiera brasileña) otorgada el 13 de Noviembre de 2009, con vencimiento el 05 de Diciembre de 2017 a una tasa de interés de 8.21%.

100,600

101,647

-

Banco Votorantim, S.A.

Línea de crédito con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 18 de enero de 2011, con vencimiento el 29 de octubre de 2013 a una tasa de interés de 7.83%..

129,406

118,896

-

Banco BTG Pactual, S.A.

Línea de crédito con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgada el 31 de agosto de 2010, con vencimiento el 18 de noviembre de 2013 a una tasa de interés de 8.73%.

190,462

239,535

-

SOFOM Glez Villarreal

Reconocimiento de adeudo a favor de SOFOM Glez Villarreal, según solicitud de reconocimiento de crédito.

30,578

-

-

Solida Administradora de portafolios S,A,

Convenio de reestructura de crédito y reconocimiento de adeudo a la fecha del 13 de junio del 2014, por los portafolios F887 generados hasta esa fecha.

1,624,515

-

-

Solida Administradora de portafolios S,A

Linea de Crédito otorgada por Solida Administradora de portafolios S.A. de C.V. el 13 de junio 2014 con vencimientos el 13 de Junio 2015 Tasa de interes de THIE más 4%

133,787

-

-

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM ENR

Línea de crédito otorgada por Adamantine, S.A. de C.V. por \$25 millones otorgada el 27 de octubre de

25,000

-

-

2014 y vence el 27 de octubre de 2015, devengando un interés de 12%.

Intereses por pagar	2,909,904	1,342,394	239,742
Menos costos de emisión de deuda	(184,176)	(249,624)	(26,074)
Total de deuda	\$ 25,275,765	\$ 21,651,192	\$ 16,881,034
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(25,275,765)	(21,651,192)	(2,586,343)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-	(49,755)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-	(223,820)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ (14,021,116)

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Adicionalmente debido a la situación financiera de las subsidiarias en Brasil que se menciona en la Nota 29 y por el incumplimiento de pago de su deuda bancaria, durante 2014, ciertos bancos hicieron exigible la deuda directamente en México a Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. como tenedora de acciones de dichas empresas, por consiguiente Homex reconoció en sus estados financieros la deuda con los siguientes bancos: Deutsche Bank, Banco BBM, S.A., Banco BTG Pactual, S.A., Banco Votorantim, S.A., Banco Bradesco, S.A. y Banco Itaú, S.A. Dichas deudas forman parte del listado de acreedores de la Compañía en su proceso de Concurso Mercantil en México.

Limitaciones

Durante la vigencia de los financiamientos, las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o reembolsar capital a sus accionistas, excepto los que se hagan en nombre de las mismas compañías y las subsidiarias en garantía.

Las principales cláusulas restrictivas de las deudas requerían que la Compañía mantuviera (basado en la información financiera bajo NIIF):

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces; y
- Requerimientos de utilidad neta mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil.

Además existían restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpliera con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habría una limitación resultante

en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas y la porción a largo plazo de la deuda se clasificará a corto plazo.

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013 la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) con MCA Incorporacoes, S.A. Específicamente la Compañía no estaba en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por sus operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence en abril de 2016 ha sido clasificada como a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que la Compañía a la fecha no cuenta con el derecho unilateral de diferir la terminación en un período mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha.

Las Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2014 totalizan \$11,683,350 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento.

El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada por el Diario Oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 fue de 3.3205%, 3.7950% y 4.8450%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2014 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$14.7180 y \$5.5103, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2013 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.0765 y \$5.5676, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2012 fue de \$12.9880 y \$6.3608, respectivamente.

17.3 Deuda relacionada a prisiones

En 2009 la Compañía comenzó el desarrollo de una nueva división de infraestructura después de haber sido invitada por el Gobierno Federal Mexicano a participar en los procesos de construcción de ciertas prisiones a través de contratos con el Gobierno Federal, así como diversos proyectos de infraestructura para los cuales la Compañía actúa como subcontratista para el Gobierno Federal y gobiernos estatales. La división complementa las actividades de la división vivienda.

El 30 de septiembre de 2011, la Compañía subsidiaria CRS Morelos, firmó un contrato de financiamiento con Banobras por un monto total de \$3,900 millones para iniciar el proceso de construcción de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, como se describe en la Nota 8(4). Este financiamiento es sin recurso, por lo que los flujos de efectivo de la Compañía y sus subsidiarias de las otras divisiones y proyectos no se veían afectados por el financiamiento de la institución penitenciaria federal.

Este préstamo es tratado como una línea por separado en los estados financieros consolidados de la Compañía preparados en períodos posteriores a las disposiciones realizadas. Algunos de los contratos de deuda de la Compañía contienen restricciones sobre el nivel de deuda y requerimientos respecto a cumplir ciertas razones financieras con base en los términos definidos.

Las subsidiarias participando en la división de infraestructura han sido designadas por el Consejo de Administración de la Compañía como subsidiarias no restringidas. La Compañía ha confirmado su punto de vista con las instituciones financieras que los financiamientos de los proyectos penitenciarios se excluirán del cálculo de las limitaciones restrictivas de la deuda.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la deuda relacionada con prisiones se integra como sigue:

	2014	2013	2012
Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.			
Línea de crédito con Ficade, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. por \$400,000 millones de pesos, otorgada el 30 de diciembre de 2011, con vencimiento el 30 de diciembre de 2015 a una tasa de interés anual fija de 15.00%.	\$ -	\$ -	\$ 400,000
Préstamo bancario por un total de \$ 3.9 billones con Banobras, Banco Mercantil del Norte, S.A., Grupo Financiero Banorte y Banco Santander (México), S.A., Grupo Financiero Santander, por un plazo de 15 años a una tasa TIIE más un margen equivalente a (i) 2.75% del 31 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, (ii) 3.0% del 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014, (iii) 3.25% del 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019, (iv) 3.5% del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 y (v) 3.75% del 1 de enero de 2023 hasta el 30 de diciembre de 2027. El préstamo vence comenzando en 2013 hasta 2027.	-	-	2,687,853
Bank Of América México, S.A.			
Línea de crédito otorgada por Bank of America México, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2012 a una tasa TIIE más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013.	385,000	385,000	385,000
Credix			
Línea de crédito otorgada por Credix el 1 de abril de 2013 a una tasa 30%. vence el 31 de diciembre de 2013	44,999	44,999	-
Fondo H			
Línea de crédito otorgada por Fondo H el 1 de abril de 2013 a una tasa 20.40%. vence el 31 de diciembre de 2013	29,079	29,088	
Intereses por pagar	122,087	5,256	24,662
Total deuda	\$ 581,165	\$ 464,343	3,497,515
Menos porción circulante de la deuda a largo plazo	(581,165)	(464,343)	(415,358)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	-	-	(14,164)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	-	-	(139,711)
Deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 2,928,282

De acuerdo a la sentencia del Concurso Mercantil emitida el 13 de junio de 2014, la deuda a cargo de la Compañía denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y posteriormente se expresa en UDIS para efectos de dicho Concurso Mercantil, al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda financiera que no cuenta con una garantía, no devengará intereses sin embargo la deuda garantizada devengará intereses de conformidad con sus condiciones originales.

Limitaciones

Durante la vigencia de los financiamientos las limitaciones financieras de la deuda relacionada a prisiones requería que las subsidiarias no restringidas cumplieran con ciertos términos, y restricciones, son las siguientes:

- Mantener su existencia legal y no cambiar su propósito principal,
- Pagar seguros sobre sus activos en construcción,
- Restricción de venta de activos,

- No hacer cambios en capital social,
- No tomar deuda adicional,
- No fusionarse o escindirse,
- Obtener certificaciones de la construcción en proceso,
- No pagar dividendos o reducción del capital social,
- No otorgar préstamos,
- El mantener una razón de cobertura de ingresos (ingresos netos de gastos operativos incluyendo impuestos/pasivo con costo incluido) al menos de 1.2,
- Un capital mínimo invertido en la entidad por la Compañía de por lo menos de \$1,300,000, y
- El saldo del préstamo se acelerará en caso de que la Compañía no cumpla con el contrato de construcción (incluyendo la terminación oportuna de la construcción de acuerdo a lo programado).

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013, la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

17.4 Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. El saldo de arrendamientos capitalizables como sigue:

	2014	2013	2012
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	\$ -	\$ -	\$ 2,372
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en septiembre de 2008 con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	-	-	12,260
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	-	-	16,561
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	-	-	7,505
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, mayo y agosto de 2010 con vencimientos en mayo 2014 a una tasa de interés descontada de 13.39%.	-	36,212	44,174
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Financial México, S.A. de C.V. otorgados en septiembre de 2010 con vencimiento en octubre del 2013 a una tasa de interés de 12.96%.	-	-	345
Arrendamiento financiero ejercido con GE Financial México, S.A. de C.V. otorgado en agosto de 2011, con vencimiento en septiembre de 2016 a una tasa de interés de 7.18%.	-	52,029	53,738
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 y de mayo hasta septiembre de 2010, con vencimientos de mayo a noviembre de 2013 a una tasa de interés de 18.48%.	-	133	1,546
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%.	3,985	3,985	20,799
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta	109	109	716

noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%. Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiamiento México, S.A. de C.V. otorgado en septiembre de 2010, con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de 8.18%.

Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, de 2013 con vencimientos en diciembre 2013 a una tasa de interés descontada de 9.92%.

Arrendamientos financieros ejercidos con Scotiabank México, S.A. de C.V. otorgados en abril de 2013 con vencimiento en 31 diciembre del 2013 a una tasa de interés de 8%.

Intereses por pagar

Total arrendamientos capitalizables

Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo

Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo

62,205

143,589

-

113,467

35,000

-

39,965

36,260

-

3,202

\$ 222,933

5,609

\$ 312,926

4,517

164,533

(110,473)

\$ 54,060

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia.

Limitaciones

Las principales cláusulas restrictivas de algunos contratos de arrendamiento obligaban a la Compañía y a sus subsidiarias a que mantuvieran:

- Un índice de liquidez de su activo circulante a su pasivo a corto plazo no menor de 1.50 a 1.0;
- Un índice de apalancamiento de una relación de su pasivo total (excluyendo impuestos diferidos) a su capital contable (excluyendo impuestos diferidos) no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Como se mencionó anteriormente, todas las limitaciones se calculan en base a NIIF a partir de 2012.

Al 13 de junio de 2014, fecha en que la Compañía entro en Concurso Mercantil y 31 de diciembre de 2013 la Compañía estaba en incumplimiento de las clausulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento.

17.5 Valores razonables

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

	Valor en libros			Valor razonable		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Activos financieros						
Cuentas por cobrar	\$ 1,285,751	\$ 1,285,160	\$ 10,068,904	\$ 1,285,751	\$ 1,285,160	\$ 10,068,904
Instrumentos financieros derivados	-	-	8,738	-	-	8,738
Efectivo y equivalentes de efectivo	105,298	106,758	2,129,433	105,298	106,758	2,129,433
Efectivo restringido	-	-	137,696	-	-	137,696
Total activos financieros	\$ 1,391,049	\$ 1,391,918	\$ 12,344,771	\$ 1,391,049	\$ 1,391,918	\$ 12,344,771

Pasivos financieros

Total deuda y arrendamientos capitalizables	\$	26,079,863	\$	22,428,461	\$	20,115,632	\$	26,079,863	\$	22,428,461	\$	20,814,154
Cuentas por pagar, acreedores por adquisición de terrenos y anticipos de clientes para futuras ventas		11,855,302		11,998,791		5,841,090		11,855,302		11,998,791		5,841,090
Instrumentos financieros derivados		-		-		676,550		-		-		676,550
Total pasivos financieros	\$	37,935,165	\$	34,427,252	\$	26,633,272	\$	37,935,165	\$	34,427,252	\$	27,331,794

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. A la fecha de venta de CRS Morelos cuenta por cobrar a largo plazo de CRS Morelos se media a valor razonable estimado.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de las notas emitidas y bonos se basa en precios listados a la fecha de reporte. El valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.
- La Compañía celebró instrumentos financieros derivados con varias contrapartes, principalmente instituciones financieras como de grado de inversión. Los derivados fueron valuados usando técnicas de valuación con datos de mercado observables que son principalmente swaps de tasa de interés, swaps de capital y swap de moneda. Las técnicas de valuación más frecuentemente aplicadas incluyen modelos de swaps, utilizando cálculos de valor presente. Los modelos incorporaron varios datos fuente incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, fluctuación cambiaria y tasas de forward, curvas de tasas de interés y curvas de tasas de forward de los productos relacionados. Durante abril de 2013 los instrumentos financieros derivados fueron cancelados anticipadamente.

Al 31 de diciembre de 2012 el valor de mercado de un derivado con posición activa depende del ajuste por valuación de crédito atribuible al riesgo de incumplimiento de la contraparte del derivado. Los cambios en el riesgo de crédito de la contraparte no tuvieron efecto material en la evaluación de efectividad de la cobertura para derivados designados dentro de una relación de cobertura y otros instrumentos financieros reconocidos a valor razonable.

Jerarquía del valor razonable

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros en función de la técnica de valuación:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos.

Nivel 2: Otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2012, los instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable eran los que se muestran a continuación:

Activos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2
Cuenta por cobrar de CRS			
Morelos (a)	\$ 4,252,530	\$ -	\$ 4,252,530
Cap Forward 2019	8,738	8,738	-
	<u>\$ 4,261,268</u>	<u>\$ 8,738</u>	<u>\$ 4,252,530</u>

Pasivos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2
Principal-only swap 2019	\$ (308,490)	\$ (308,490)	\$ -
Interest-only swap 2015	(7,067)	(7,067)	-
Principal-only swap 2020	(347,274)	(347,274)	-
Cap Forward 2020	(13,713)	(13,713)	-
Cap Forward CRS			
Morelos	(6)	(6)	-
	<u>\$ (676,550)</u>	<u>\$ (676,550)</u>	<u>\$ -</u>

Durante el período reportado al 31 de diciembre de 2012, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

(a) El activo financiero (cuentas por cobrar) deriva de un contrato de concesión, que reconoció bajo la CINIIF 12, y está clasificado como nivel 3 dentro de la jerarquía de valor razonable. Estas cuentas por cobrar son reconocidas utilizando una tasa de descuento de 17% (nominal).

44. Prueba de deterioro en el crédito mercantil

El crédito mercantil adquirido a través de combinaciones de negocios ha sido asignado a tres unidades generadoras de efectivo, y su valor en libros se detalla como sigue:

	31 de diciembre de 2012
Casa Beta del Centro. S.R.L. de C.V. ("Centro")	\$ 476,574
Casa Beta del Noroeste. S.R.L. de C.V. ("Noroeste")	179,357
Casa Beta del Norte, S.R.L. de C.V. ("Norte")	75,930
	<u>\$ 731,861</u>

Prueba de deterioro

Para efecto de la prueba anual de deterioro, el crédito mercantil registrado se asigna a las siguientes subsidiarias: "Casas Beta" (Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Centro S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste S. de R.L. de C.V.) pertenecientes al segmento de interés social.

La Compañía realizó la prueba de deterioro anual al 31 de diciembre de 2013 y 2012. La Compañía considera la relación entre su capitalización de mercado y su valor en libros, entre otros factores, cuando revisa indicadores para deterioro.

El valor de recuperación de la unidad generadora Casas Beta ha sido determinado basado en el valor en uso calculado usando proyecciones de flujo de efectivo de presupuestos financieros aprobados por la Administración cubriendo un período de cinco años. Los flujos futuros proyectados han sido actualizados para reflejar la demanda de casas. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es del 6.4% para 2012; 9.4% para 2013 hasta 2017. Los flujos más allá de un período de cinco años han sido extrapolados utilizando una tasa de crecimiento del 3.34% para 2012, que es la misma que la inflación esperada a largo plazo para México. Como resultado de este análisis, la Administración ha reconocido un deterioro equivalente al 100% del valor del crédito mercantil por el año de 2013.

Principales supuestos utilizados en los cálculos del valor en uso

El cálculo del valor en uso, para las unidades generadoras de efectivo Casas Beta es sensible a los siguientes supuestos:

- Márgenes brutos
- Tasa de descuento
- Capital de trabajo esperado
- Adquisición de propiedad y equipo
- Inflación
- Supuestos de participación en el mercado
- Estimaciones de tasa de crecimiento

Márgenes brutos — los márgenes brutos se basan en el promedio de los valores diarios alcanzados en el año precedente al inicio del período de presupuesto.

Tasa de descuento — Las tasas de descuento reflejan la evaluación del mercado respecto a los riesgos específicos de cada unidad generadora de efectivo, teniendo en cuenta el valor temporal del dinero y los riesgos individuales de los activos subyacentes que no se han incorporado en las estimaciones de los flujos de efectivo. La tasa de descuento se basa en las circunstancias específicas de la Compañía y sus segmentos operativos y es consecuencia de su costo promedio ponderado del capital (“WACC”). El WACC tiene en cuenta tanto la deuda como el patrimonio neto. El costo del patrimonio neto se basa en el rendimiento esperado de las inversiones realizadas por los inversores de la Compañía. El costo de la deuda se basa en los costos por préstamos que devengan interés que la Compañía está obligada a devolver. El riesgo específico del segmento se incorpora aplicando factores beta individuales, que se evalúan anualmente en base a los datos del mercado.

Capital de trabajo esperado — el capital de trabajo esperado se basa en valores promedios alcanzados en el año precedente al inicio del período de presupuesto. Éste se incrementa sobre el período de presupuesto para una mejora en eficiencia anticipada. Un incremento del 13.0% anual fue aplicado para la unidad generadora de efectivo.

Adquisición de propiedad y equipo— las adquisiciones de propiedad y equipo se basan en la producción esperada de cada unidad generadora de efectivo.

Inflación — las estimaciones se obtienen de índices publicados para los países en que los materiales se requieren, así como la información relacionada a insumos específicos. Las cifras presupuestadas son utilizadas si la

información está disponible públicamente; de otra manera los precios de materia prima anteriores son utilizados como indicadores para precios futuros.

Supuestos de participación en el mercado — estos supuestos son importantes porque, ya sea utilizando información de la industria para tasas de crecimiento (como se muestra abajo), la Administración evalúa como la posición de la unidad relativa a sus competidores pudiera cambiar sobre el período de presupuesto. La Administración espera que la participación de la Compañía en el mercado sea estable sobre el período de presupuesto, donde por las razones explicadas anteriormente, el Consejo de Administración espera que la posición de la Compañía sobre sus competidores se fortalezca.

Estimaciones de tasas de crecimiento — estas tasas se basan en información publicada así como condiciones específicas a cada unidad generadora de efectivo.

Sensibilidad a cambios en los supuestos

Respecto a la determinación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo Casas Beta, la Administración considera que no existe un posible cambio en ninguna de las hipótesis claves que pudiera causar que el valor en libros pudiera exceder materialmente su valor de recuperación por el años de 2012.

Al 31 de diciembre de 2013, los flujos de efectivo generados por dichas unidades generadoras de efectivo fueron afectadas por el plan de reestructura, derivando con ello que el valor en libros del crédito mercantil excediera de su valor de recuperación. Por lo anterior, la totalidad del valor del crédito mercantil fue deteriorado. El valor del deterioro de \$731,861 se reconoció en los resultados del ejercicio 2013 dentro del rubro de otros gastos (ingresos de operación).

45. Cuentas por pagar

	2014	2013	2012
Proveedores	\$ 2,828,656	\$ 2,634,602	\$ 2,414,441
Líneas de crédito revolvente(1)(2)	5,423,676	4,927,389	999,262
Programa de fomento a la vivienda (3)	515,378	505,000	-
Instrumentos financieros derivados (4)	1,294,336	1,196,701	-
Otros acreedores y gastos provisionados	206,639	1,586,527	307,042
	<u>\$ 10,268,685</u>	<u>\$ 10,850,219</u>	<u>\$ 3,720,745</u>

(1) La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores y acreedores por adquisición de terrenos a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera, S.N.C. (“Nafinsa”). En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado Nacional Financiera S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso 80284 (AAA-Homex) con “Nafinsa”, que otorga una línea de crédito revolvente por \$1,500,000 con un fondo de garantía de \$137,696 (cuenta restringida de inversión). Durante 2013 dicho fondo de garantía fue aplicado por el Fideicomiso, la cual se presentaba como efectivo restringido en el balance hasta el 31 de diciembre de 2012. Aplicado bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía adeuda \$1,395,885, \$1,298,117 y \$999,262, respectivamente.

(2) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	2014	2013
International Financial Corporation (IFC)	\$ 942,355	\$ 942,355
Banco Mercantil del Norte (Banorte)	651,417	536,234
Banco HSBC	2,063,327	1,848,960
Banco Santander	370,692	301,723
	<u>\$ 4,027,791</u>	<u>\$ 3,629,272</u>

(3) Programa de fomento a la vivienda:

La Compañía participó en un programa de fomento a la vivienda con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); derivado de dicho programa la Compañía adeuda al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un monto de \$515,378 y \$505,000, respectivamente.

(4) La Compañía poseía instrumentos financieros derivados contratados con Barclays Bank México, S.A., Credit Suisse AG, Banorte y HSBC los cuales fueron cancelados anticipadamente en abril de 2013, por dichas cancelaciones al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se adeudan \$1,294,336 y \$1,196,701, respectivamente. (Ver Nota 17.1)

Los términos y condiciones de estas cuentas por pagar aplicaron durante 2012 como sigue:

- Las cuentas por pagar son sin interés y normalmente pagadas en términos de 90 días.
- Las otras cuentas por pagar son sin interés y tienen un término promedio de seis meses.

Para explicaciones acerca de la administración del riesgo crediticio de la Compañía referirse a la Nota 16.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses.

46. Acreedores por adquisición de terrenos

	2014	2013	2012
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ 1,203,447	\$ 828,471	\$ 935,749
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ 12,413

Los acreedores por adquisición de terreno, representan las cuentas por pagar a los proveedores de tierra para la adquisición de reservas territoriales que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar. Los acreedores por pagar para la adquisición de terrenos a largo plazo, representan aquellas cuentas por pagar por este concepto cuyo vencimiento es superior a doce meses.

De acuerdo a la sentencia del 13 de junio de 2014, la deuda denominada en moneda extranjera se convierte a pesos, y se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia. La deuda que no cuenta con una garantía, no devengará intereses y la deuda garantizada devengará intereses.

47. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Al 31 de diciembre de 2014	335,869,550	\$ 425,444
Al 31 de diciembre de 2013	335,869,550	\$ 425,444
Al 31 de diciembre de 2012	335,869,550	\$ 425,444

b) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 fue de \$85,088, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía se encuentra en proceso de determinar el saldo actualizado de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de estas cuentas es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$5,093,804, \$4,894,123 y \$4,618,011. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

e) Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 897,868 opciones sobre acciones de la Compañía aprobadas, respectivamente.

Plan de opciones sobre acciones 2009 y 2007

Durante el 2013 la Compañía vendió las acciones que tenía en tesorería las cuales estaban asignadas al plan de opciones toda vez que los plazos de dicho plan prescribieron para ser ejercidas. Durante 2012 la Compañía no incrementó ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones; sin embargo, un total de 47,873 opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2013, 897,868 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

Conforme al plan aprobado, los ejecutivos tienen el derecho a ejercer un tercio de las acciones que les fueron asignadas en cada uno de los tres años que dura el plan. El derecho para ejercer la opción de compra de las acciones, expira después de un año contado a partir de la fecha de asignación o en determinados casos hasta 180 días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía.

La siguiente información es un análisis de la actividad de opciones de acciones durante los años:

	Opciones disponibles para asignación	Precio promedio de ejercicio (en pesos)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	897,868	43.54
Opciones sobre acciones canceladas	(897,868)	43.54
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	

No hubo costo de compensación relacionado al plan de opción de acciones durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

“Phantom Plan” 2011

Durante 2011, la Compañía aprobó un nuevo plan de opciones, “Phantom Plan”, que consta de 965,596 opciones asignadas a los ejecutivos claves, y se considera como un plan de “beneficios de pasivo”. Este plan entró en vigor el 1 de enero de 2011 y los ejecutivos tenían derecho a ejercer una tercera parte de sus opciones totales concedidas por al año. El derecho de ejercer la opción expiraba después de un año desde la fecha de la asignación o, en algunos casos, después de 180 días a partir de la salida de ejecutivo de la Compañía.

Las asignaciones se hicieron a un precio de ejercicio de \$56.88 pesos mexicanos y durante el 2013 y 2012, un total de 239,107 y 348,916 opciones de acciones fueron canceladas, respectivamente.

La siguiente información es un análisis de la actividad de la opción de acciones durante los años:

	Opciones disponibles por asignar	Precio promedio de ejercicio (en pesos)
Al 31 de diciembre de 2011	588,023	56.88
Opciones canceladas	(348,916)	56.88
Al 31 de diciembre de 2012	239,107	56.88
Opciones canceladas	(239,107)	56.88
Al 31 de diciembre de 2013	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2012 el precio promedio de las opciones asignadas del “Phantom Plan” fue de \$0.29 por opción.

La Compañía no ejerció acciones ni tuvo un costo significativo con relación a este plan por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

f) Durante el año terminando al 31 de diciembre de 2013 la Compañía vendió acciones propias por \$90,534, no hubo recompras de acciones durante 2013.

g) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía tenía 229,500, 229,500 y 1,127,368 acciones permanecían en tesorería respectivamente.

Los principales supuestos utilizados para calcular el valor razonable de las opciones de acciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron:

	2012
Tasa de dividendo esperado	0%
Volatilidad esperada	41.91%
Tasa de interés libre de riesgo	4.36%
Vida esperada de la opción	1 año
Modelo usado	Black Scholes Merton

48. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	31 de diciembre de 2014				31 de diciembre de 2013				31 de diciembre de 2012			
	Miles de dólares estadounidenses:		Miles de reales brasileños:		Miles de dólares estadounidenses:		Miles de reales brasileños:		Miles de dólares estadounidenses:		Miles de reales brasileños:	
Activos monetarios	US\$	-	BR\$	8,673	US\$	42	\$	15,385	US\$	173	BR\$	19,272
Pasivos monetarios		-		(492)		(927,699)		(476,457)		(906,586)		(249,539)
Posición pasiva, neta	US\$	-	BR\$	(461,073)	US\$	(927,658)	\$	(461,073)	US\$	(906,413)	BR\$	(230,267)
	\$		\$	(1,185,781)	\$	(12,120,033)	\$	(2,567,068)	\$	(11,772,492)		(1,464,682)

De acuerdo a la sentencia de concurso mercantil fechada el 13 de junio de 2014, los pasivos monetarios en moneda extranjera (dólares) se convertirán a moneda nacional, al tipo de cambio a la fecha de la sentencia, la cual es de \$12.9815 para el dólar estadounidense y para el real brasileño, se expresa en UDIS para efectos del Concurso Mercantil al tipo de cambio de la fecha de la sentencia,

b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

	(Cifras en pesos)			
	31 de diciembre de 2014	13 de junio de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012
Dólar estadounidense	14,7180	12.9815	13.0765	12.9880
Real brasileño	5.5103	-	5.5676	6.3608

Los tipos de cambio promedio al 31 de diciembre de cada año son como sigue:

País	Moneda funcional o de registro	2014	2013	2012
México	Peso mexicano	\$ 1.0000	\$ 1.0000	\$ 1.0000
Brasil	Real brasileño	5.6778	5.9427	6.3608
India	Rupias	0.2185	0.2191	0.2381

49. Información por segmentos

La Compañía genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos

operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. El segmento de vivienda de interés social incluye los resultados de las operaciones de la Compañía en Brasil.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. Durante 2014, 2013 y 2012, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por acuerdos de concesión incluyen los ingresos reconocidos por servicios proporcionados al Gobierno Mexicano Federal relacionados a la construcción de una prisión federal en el estado de Morelos.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados al Gobierno.

Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros así como ventas de la división turismo.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

Año terminado al 31 de diciembre de 2014	Vivienda social		Vivienda media		Acuerdos de concesión		Servicios de construcción		Otros	Total		
Ingresos	\$	204,347	\$	130,231	\$	-	\$	1,260,184	\$	94,544	\$	1,689,306
Depreciación		35,634		22,709		-		219,749		16,486		294,578
Pérdida de Operación		(87,371)		(55,681)		-		(538,804)		(40,423)		(722,279)
Gastos por Interés		1,588,145		1,015,371		-		118,013		9,454		2,730,983

Año terminado al 31 de diciembre de 2013	Vivienda social		Vivienda media		Acuerdos de concesión		Servicios de construcción		Otros	Total		
Ingresos	\$	611,403	\$	124,669	\$	351,986	\$	1,341,374	\$	172,934	\$	2,602,366
Depreciación		94,840		19,338		-		208,072		26,826		349,076
(Pérdida) utilidad de Operación		(38,009,004)		(7,784,977)		58,924		(1,087,972)		20,752		(46,802,277)
Gastos por Interés		510,316		131,523		110,610		45,760		16,290		814,499

Año terminado al 31 de diciembre de 2012	Vivienda social		Vivienda media		Acuerdos de concesión		Servicios de construcción		Otros	Total		
Ingresos	\$	13,332,907	\$	5,476,978	\$	4,122,858	\$	4,999,912	\$	816,748	\$	28,749,403
Depreciación		175,023		72,067		-		3,058		10,751		260,899
Utilidad de Operación		1,542,127		622,480		468,579		568,259		92,795		3,294,240
Gastos por Interés		213,618		87,951		158,951		75,387		13,111		549,018

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad (pérdida) de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía ajustó el valor de su inventario en proceso en cada uno de sus tres proyectos brasileños por lo que los saldos totales del inventario fueron ajustados por aproximadamente \$ 629,183 y \$152,111, respectivamente. Estos inventarios están relacionados con el segmento

de interés social. Las pérdidas de los segmento de interés social y vivienda media se originaron por la reserva de los inventarios que se detallan en la Nota 10.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México e internacionales en Brasil e India. Los activos de India y operaciones son inmateriales al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Las operaciones de la Compañía en Brasil iniciaron en 2010. La pérdida antes de impuestos de Brasil al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a \$746,478 y \$452,778, respectivamente y, tenía aproximadamente \$263,533 y \$263,533 de activos circulantes y \$1,085,573 y \$1,085,573 de activos no circulantes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente. Durante 2014 no se tuvieron operaciones en las subsidiarias de Brasil.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo, a excepción de los datos que comprenden el balance de los contratos de concesión, como se muestra a continuación, por los años de 2014 y 2013 no existen contratos de concesión:

	2012
Total activos	\$ 6,502,990
Total pasivos	5,232,203
Total capital	<u>\$ 1,270,787</u>

50. Gastos de operación

	2014	2013	2012
Gastos de administración (a)	\$ 394,456	\$ 7,742,983	\$ 1,349,180
Gastos de venta	312,911	285,915	1,125,980
	<u>\$ 707,367</u>	<u>\$ 8,028,898</u>	<u>\$ 2,475,160</u>

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

	2014	2013	2012
Sueldos y beneficios al personal	\$ 241,831	\$ 534,210	\$ 769,185
Gastos de oficina	19,355	64,823	93,755
Publicidad	14,560	10,804	56,467

(a) Los gastos de administración durante 2013 corresponden principalmente al incremento que tuvo la estimación para cuentas incobrables durante dicho ejercicio y la cual asciende a \$7,087,666.

51. Otros gastos (ingresos) de operación, neto

	2014	2013	2012
Utilidad en venta de subsidiarias	\$ -	\$ (2,421,231)	\$ -
Multas y recargos (1)	580,129	795,056	489,620
Deterioro crédito mercantil	-	731,861	-
Pérdida en venta de propiedad y equipo	1,993	2,076	4,784
Comisiones (2)	-	-	50,482
Costo de acciones del plan de opciones a empleados	-	88,123	-
Otros ingresos, neto	181,787	(415,124)	(46,332)
	<u>\$ 763,909</u>	<u>\$ (1,219,239)</u>	<u>\$ 498,554</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, esta cuenta incluye posibles recargos fiscales derivados de provisiones fiscales inciertas por un monto de \$332,962, \$342,778 y \$ 242,126, respectivamente. (Ver Nota 27)

(2) Comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda (“RUV”), durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Las comisiones facilitan la venta de casas y la cobranza por lo que la Compañía las considera como parte de sus gastos de operación para facilitar la venta al cliente.

52. Gastos por intereses

	2014	2013	2012
Gastos por intereses del bono (1)	\$ 534,776	\$ -	\$ -
Otros gastos por interés	2,134,655	708,631	350,422
Comisiones y gastos por financiamiento	61,552	105,868	198,596
	<u>\$ 2,730,983</u>	<u>\$ 814,499</u>	<u>\$ 549,018</u>

(1) Durante 2014 los gastos por intereses del bono no se capitalizaron debido a que los activos calificables fueron llevados reservados al 100% de su valor a finales del ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los gastos por intereses del bono fueron capitalizados en su totalidad y ascienden a \$1,248,827 y \$1,371,968, respectivamente. (ver Nota 10).

53. Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo e Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”)

Impuesto sobre la renta

El 11 de diciembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reforma, adiciona y abroga diversas disposiciones fiscales, el cual tiene como fecha de entrada en vigor el 1º de enero de 2014 (Reforma Fiscal 2014). En dicho decreto se abrogan la Ley del IETU y la Ley del ISR vigentes hasta el 31 de diciembre de 2013, y se expide una nueva Ley de ISR.

Mediante la nueva Ley de ISR se generaron nuevos gravámenes, se eliminaron algunos regímenes y se modificaron algunos esquemas de acumulación y deducción, los cuales generarán a partir de 2014 efectos significativos, los cambios y efectos que pudieran afectar a la Compañía son principalmente por el Impuesto Sobre la Renta (ISR) sobre dividendos; Cambios en el esquema de acumulación de la LISR para enajenaciones a plazos (ventas en abonos); Cambios en el esquema de deducciones de los gastos por beneficios a los empleados en la LISR; Cambios en la determinación de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad de las Empresas y eliminación del régimen de consolidación fiscal, a este último respecto la Compañía no consolida para efectos fiscales).

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y el Impuesto Empresarial a Tasa Única (“IETU”) y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan.

La Compañía causa el ISR e IETU en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

Asimismo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente durante 2013, las empresas debían pagar el impuesto que resultara mayor entre el ISR y el IETU. En los casos en que se causaba IETU, su pago se consideraba definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores.

Conforme a la ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, la tasa de ISR para 2013 y 2012 fue del 30%, para 2014 sería del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La nueva ley establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2014 incluye el efecto de este cambio.

La tasa vigente para 2013 y 2012 del IETU fue del 17.5%.

Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU)

Como se describe en el inciso anterior, a partir del 1 de enero de 2014 se abrogó la Ley del IETU.

El Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) del período se calculaba aplicando la tasa del 17.5% a la utilidad determinada con base en flujos de efectivo, la cual resultaba de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades a las que aplica, las deducciones autorizadas erogadas. Al resultado anterior se le disminuían los créditos de IETU, según lo establecía la legislación vigente.

Los créditos de IETU son importes que podían disminuirse del propio IETU; entre otros se incluían, las deducciones mayores de ingresos de años anteriores, el acreditamiento por salarios y aportaciones de seguridad social y deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el período de transición derivado de la entrada en vigor del IETU.

El IETU es un impuesto que coexistía con el Impuesto sobre la Renta (ISR), por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013, tenía el tratamiento siguiente:

- ii. Si el IETU era mayor que el ISR del mismo período, la Compañía pagaba IETU. Para estos efectos, la Compañía reducía del IETU del período el ISR pagado en dicho período.
- iii. Si el IETU era menor que el ISR del mismo período, la Compañía pagaba ISR y no efectuaba pago de IETU por virtud del acreditamiento de dicho ISR.
- iv. Si la base de IETU era negativa, en virtud de que las deducciones excedían a los ingresos gravables, no existía IETU causado. El importe de dicha base multiplicado por la tasa del IETU era el monto del crédito fiscal aplicable en términos de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. A partir del ejercicio fiscal de 2010 y hasta 2013, el crédito de base negativa únicamente se podía acreditar contra el IETU de los ejercicios inmediatos posteriores. A partir de 1 de enero de 2014, se pierde el derecho de acreditar estos créditos.

a) Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 el ISR se integra como sigue:

	2014	2013	2012
ISR:			
Corriente	\$ 144,025	\$ 605,010	\$ 1,491,993
Diferido	189,920	(11,518,813)	(383,589)
	<u>\$ 333,945</u>	<u>\$ (10,913,803)</u>	<u>\$ 1,108,404</u>

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía aplicó las diversas tasas que estuvieron vigentes y de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

Al 31 de diciembre de 2012 las operaciones en Brasil generaron pérdidas antes de impuestos de \$681,163 e impuestos de \$36,567, que se calcularon y pagaron bajo las leyes fiscales de Brasil. Por los años 2014 y 2013 no se generaron operaciones en las subsidiarias de Brasil.

b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, es:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
Tasa legal:	30	30	30
Más :			
Gastos no deducibles	(5)	(5)	6
Efectos de la inflación	-	-	(1)
Pérdidas fiscales reservadas	(15)	(3)	5
Efecto de ISR diferido por incremento en tasas	-	-	1
Tasa efectiva	<u>10</u>	<u>22</u>	<u>41</u>

c) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, son:

	Estados consolidados de situación financiera			Estados consolidados de resultados		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
ISR Diferido						
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 3,787,818	\$ 2,946,295	\$ 1,341,291	\$ 841,523	\$ 1,605,004	\$ 733,222
Otras cuentas por pagar	787,118	575,130	202,807	211,989	372,323	44,392
Estimación para cuentas incobrables	1,845,545	2,114,534	29,388	(268,989)	2,085,146	(4,019)
Pasivos por obligaciones laborales	1,338	1,338	1,752	-	(414)	159
Impuesto al activo por recuperar	-	-	9,815	-	(9,815)	(338)
Participación de los trabajadores en las utilidades	247	247	(56)	-	303	(20,282)
Otros pasivos	77,930	81,173	120,199	(3,243)	(39,026)	101,194
Instrumentos financieros derivados	-	-	205,665	-	(205,665)	-
Cuentas por cobrar	(351,841)	(351,841)	(1,567,945)	-	1,216,104	(1,426,212)
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional (1)	4,594,398	4,291,572	(3,441,226)	302,826	7,732,798	893,623
Propiedad y equipo	101,283	68,814	(4,311)	32,470	73,125	62,033
Pagos anticipados	24,214	(12,906)	(1,711)	37,120	(11,194)	(183)
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto.	\$ 10,868,052	\$ 9,714,356	\$ (3,104,332)	\$ 1,153,696	\$ 12,818,689	\$ 383,589
Reserva de valuación de obras en proceso	1,299,875	1,299,875	-	-	1,299,875	-
Reserva de valuación de pérdidas fiscales	1,343,615	-	-	1,343,615	-	-
Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto.	\$ 8,224,562	\$ 8,414,481	\$ (3,104,332)	\$ (189,919)	\$ 11,518,814	\$ 383,589
ISR Diferido activo	\$ 10,126,241	\$ 10,579,665	\$ 1,702,977			
ISR Diferido pasivo	(1,901,679)	(2,165,183)	(4,807,309)			
	\$ 8,224,562	\$ 8,414,481	\$ (3,104,332)			

Los cambios en el balance del pasivo neto por ISR diferido se muestran como sigue:

	2014	2013	2012
Balance al 1 de enero	\$ 8,414,482	\$ (3,104,332)	\$ (3,622,225)
(Gasto) ingreso de impuesto a la utilidad durante el año actual registrado en resultados	(189,920)	11,518,814	383,589
Otras cuentas	-	-	(752)
Efectos en capital contable:			
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados	-	-	171,853
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la pérdida cambiaria de los Senior Guaranteed notes que califican como cobertura por instrumentos financieros derivados	-	-	(36,797)
Efectos en capital contable	-	-	135,056
Saldo al 31 de diciembre	\$ 8,224,562	\$ 8,414,482	\$ (3,104,332)

d) Al 31 de diciembre de 2014, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$16,919,184. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2014, sin embargo, la Administración de la Compañía, de forma conservadora, ha decidido constituir una reserva sobre el efecto diferido activo que genera las obras en proceso y las pérdidas fiscales por \$1,299,875 y \$1,343,615 al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Las cifras al 31 de diciembre de 2014 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	2014
2018	\$ 309,174
2019	632,105
2020	952,990
2021	2,359,491
2022	2,441,626
2023	5,780,258
2024	4,443,540
	\$ 16,919,184

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$5,075,755, \$4,140,453 y \$2,083,694, respectivamente. La Compañía ha reconocido \$3,787,818, \$2,946,295 y \$1,341,291 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

Adicionalmente, para sus operaciones en Brasil la Compañía ha acumulado pérdidas pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2012 por \$372,735. En Brasil, las pérdidas nunca expiran pero no pueden ser re-expresadas y están limitadas al 30% del ingreso gravable por cada año. Debido al proceso legal de quiebra en que se encuentran actualmente dichas compañías, el total de las mismas no fue reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012.

e) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, las posiciones fiscales inciertas ascienden a un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$3,219,766, \$2,986,870 y \$2,309,059, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

A continuación se muestran los movimientos en las posiciones fiscales de la Compañía:

Descripción	Saldo inicial	Importes cargados al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos de operación	Saldo final
2014	\$ 2,986,870	\$ 58,050	\$ 174,846	\$ 3,219,766
2013	\$ 2,309,059	\$ 335,023	\$ 342,788	\$ 2,986,870
2012	\$ 1,599,642	\$ 467,291	\$ 242,126	\$ 2,309,059

Los impuestos federales y estatales y otras contribuciones de México y Brasil están sujetos a revisiones por las autoridades fiscales por un período de cinco años en ambos países. Dependiendo del resultado de sus auditorías, la Compañía está obligada contingentemente a pagar aquellos impuestos, contribuciones y recargos correspondientes de los pagos omitidos y otras diferencias que pudieran ser detectadas.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudiera haber sido pagado por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

Para la operación mexicana en caso de tener dividendos en el futuro, derivado del régimen fiscal relacionado a los dividendos, no existirá ningún pago de impuestos por parte de la entidad tenedora.

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

54. Compromisos y contingencias

Compromisos por arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2012, se tenían celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos se muestran a continuación:

Año	Importe
2013	\$ 34,102
2014	11,510
2015	9,121
2016	224
Total	\$ 54,957

El importe cargado a los resultados derivado de arrendamientos operativos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, fue de \$45,738.

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Las coberturas de seguro pagadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 fueron de \$3,756.

Compromisos

El 15 de diciembre de 2010, la Compañía a través de su filial Homex India Private Limited, celebró un acuerdo de inversión con Kotak Real State Fund – I, por el cual, en caso de lograrse ciertas condiciones, como la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción de un desarrollo en la ciudad de Chennai, India, la Compañía adquirió todas las acciones de capital de KS Realty Constructions Private Limited (“KS Realty”), empresa propietaria de los terrenos sobre los que se desarrollaría el proyecto.

KS Realty tiene obligaciones y otras deudas o créditos por aproximadamente 1,600 millones de rupias (\$36 millones de dólares aproximadamente) que la Compañía pagará en cinco parcialidades, la primera en la fecha de

cierre (por 50 millones de rupias) y las siguientes cuatro en seis, catorce, veinte y treinta y seis meses después de la fecha de cierre por 388 millones de rupias cada una. Las condiciones a ser alcanzadas para llevar a cabo este contrato no fueron realizadas y el acuerdo de inversión fue cancelado a partir de julio de 2012. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda en India y como resultado ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. Al cierre del ejercicio 2014 la Compañía concluyo con dicho proceso.

Otras Contingencias

- a) La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en los estados financieros de la Compañía.
- b) La autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías Mexicanas por un período de cinco años; por lo tanto los años fiscales desde 2008 están sujetos a una posible revisión.

55. Negocio en Marcha

Los años 2013 y 2014 fueron un gran reto para Homex, ya que la Compañía fue severamente afectada por los cambios en la industria de vivienda en México. Los cambios en la industria de vivienda iniciaron en el año 2011 y continuaron en 2012 y 2013. Previo al año 2011, las políticas públicas de vivienda favorecían la construcción de desarrollos habitacionales en grandes extensiones de tierra típicamente fuera de las áreas urbanas, ya que el principal enfoque de las políticas de vivienda era la reducción del déficit de vivienda. Como resultado de ello, los desarrolladores de vivienda, incluido Homex, estaban enfocados e incentivados a construir desarrollos habitacionales extendidos ya que la mayoría de las viviendas eran horizontales, por lo tanto estos desarrollos estaban localizados típicamente fuera de los principales centros urbanos de las ciudades y por ende la reserva territorial que se adquiría estaba localizada fuera de las ciudades. Esta reserva territorial era útil para construir desarrollos habitacionales en el segmento de interés social que el gobierno (a través del enfoque de las políticas de vivienda) demandaba. A través de los años, conforme los desarrollos de vivienda y ciudades crecieron, el gobierno básicamente identificó dos problemáticas: i) el costo de construir infraestructura en los municipios y hacer el mejor uso de dicha inversión ii) problemas sociales tales como costos de traslado, los cuales en algunas ciudades estaban creciendo exponencialmente de una manera que ya no era sostenible. Para revertir esta tendencia, en 2011, los cambios en las políticas de vivienda iniciaron.

El principal cambio inició con el establecimiento de políticas que proponían la re-densificación de ciudades contemplando la reutilización de infraestructura urbana. El enfoque del nuevo gobierno era el regular la creación de comunidades al incrementar la densidad para apoyar e incentivar beneficios económicos, sociales y ambientales para las familias mexicanas y el país. Esta transición fue de gran reto para los desarrolladores de vivienda en general y en particular para Homex, ya que para aumentar la densidad se requería la construcción de vivienda vertical donde el ciclo de construcción es naturalmente más largo al mismo tiempo que el capital inicial a invertir es mayor.

Desde 2011, consciente de la importancia de estos cambios, la Compañía empezó a trabajar arduamente para adaptar su modelo de negocio y estrategias para cumplir con las políticas y reglas de vivienda, transformando nuestros proyectos para que fueran elegibles para el programa de subsidio de vivienda en apoyo a las familias de bajos ingresos en México. El programa de subsidio de vivienda fue utilizado como la principal herramienta para la implementación de las nuevas políticas de vivienda por las autoridades. En Homex, iniciamos la transición de nuestra oferta de vivienda hacia la construcción de viviendas verticales en 2011 y fuimos exitosos en esta transición ya que logramos que el 40% de nuestra oferta de vivienda fuera vertical hacia finales del año 2011, cuando en 2010 solo el 5% eran viviendas verticales. Sin embargo, a pesar del logro exitoso de cambiar rápidamente nuestra oferta de producto, fuimos afectados por las implicaciones que este cambio tuvo en nuestro modelo de negocio, ya que la construcción de edificios departamentales de hasta 4 pisos de alto requieren el doble de tiempo para ser construidos y las unidades no pueden ser cobradas hasta que el edificio completo ha sido terminado, lo cual se compara negativamente al modelo de negocio anterior donde la cobranza de unidades se podía realizar de manera individual.

En 2012, cambios más significativos fueron hechos a las reglas del programa de subsidios de vivienda de la Comisión Nacional de Vivienda (“CONAVI”) para que una vivienda fuera elegible para subsidios. El gobierno anunció nuevos elementos al sistema de puntaje, incluyendo una sesión de educación financiera para que el cliente entendiera el funcionamiento de su hipoteca, así como la primera etapa de un sistema de categorización para los desarrollos habitacionales que utilizaba la ubicación como el principal indicador, al mismo tiempo que anunció que el presupuesto de subsidios se asignaría por igual entre viviendas verticales y horizontales.

Durante 2012, uno de los factores que tuvo mayor impacto en la industria de vivienda fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y el sistema de puntaje nuevo implementado por la

CONAVI, así como, lo que la Compañía considera una distribución dispar de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el de asignar hasta el 50% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras que solo aproximadamente el 14% fue efectivamente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Esta situación agravó aún más la difícil transición a un modelo de negocio con un ciclo de capital más largo causando un retraso importante en la cobranza de nuestras viviendas verticales vendidas con un subsidio, ya que durante 2012 nuestra oferta de producto vertical ya representaba el 55% de nuestra oferta de producto total.

Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento de la Compañía fue que existía el compromiso para anticipar recursos del presupuesto de subsidios de 2013 para financiar las ventas de viviendas verticales realizadas durante 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, teniendo también una repercusión importante en el capital de trabajo que se utilizaría para financiar las actividades de construcción durante 2013.

En febrero de 2013, bajo la nueva Administración Pública, el Presidente Peña Nieto anunció la Política Nacional de Vivienda la cual estaba basada en cuatro estrategias (i) lograr una mejor coordinación inter-institucional, (ii) transición hacia un modelo de desarrollo urbano inteligente y sustentable, (iii) reducir el déficit de vivienda, y (iv) asegurar acceso a vivienda digna para todos los mexicanos. Las cuatro estrategias serían coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), una entidad nueva que fue creada para este propósito. La política de vivienda de 2013 mantuvo varios de los objetivos de la Administración anterior, sin embargo, se crearon nuevas metas tales como una mejor coordinación y vigilancia entre las distintas entidades de viviendas y la expansión de financiamiento y subsidios de gobierno a una población creciente.

En junio de 2013, los detalles de la nueva política de vivienda fueron publicados donde se incluía entre otros puntos, un cambio significativo a las reglas de subsidio de CONAVI para que una vivienda fuera elegible para un subsidio. Básicamente, el gobierno anunció, implementó y aplicó un riguroso sistema de puntaje para categorizar la reserva territorial (los cuales con el tiempo se convertirían en proyectos habitacionales), los proyectos habitacionales y viviendas, basado en la ubicación, amenidades, densidad y competencia. De acuerdo a las nuevas políticas establecidas, no toda la reserva territorial de Homex era elegible para los subsidios de vivienda, por lo tanto una parte de nuestra reserva territorial tuvo una revaloración lo cual afectó nuestros resultados financieros.

Como resultado de los cambios de política de vivienda, las reglas de operación del programa federal de subsidio a la vivienda controlado por CONAVI también priorizaba el desarrollo de unidades verticales, que, en conjunto con el sistema de puntaje topaban el precio de venta a un punto muy bajo haciendo que cualquier proyecto que no tuviera el puntaje requerido o con oferta solamente horizontal no fuera económicamente rentable.

Así mismo, por los cambios en el sector de vivienda y la aversión al riesgo de los bancos comerciales, el sector de vivienda experimentó la falta de acceso a financiamiento. Esto colocó a Homex en una posición difícil, ya que no obtuvo financiamiento para completar y terminar sus proyectos.

Todos estos cambios e implicaciones tuvieron un efecto dominó en nuestras operaciones, el riesgo asociado con el sector se incrementó y las agencias calificadoras realizaron la baja en la calificación crediticia de las compañías públicas del sector, lo cual aceleró que algunos de nuestros créditos no cumplieran con algunas obligaciones financieras, por lo tanto, algunos de nuestros acreedores iniciaron procedimientos legales, los cuales en algunos casos resultaron en la posesión forzosa de activos de la Compañía, principalmente relacionados con la reserva territorial y derechos de cobro de viviendas, lo cual afectó aún más nuestra habilidad para continuar con nuestras operaciones.

En octubre de 2013, las subsidiarias en Brasil solicitaron ante las autoridades competentes apegarse al proceso de Concurso Mercantil para reestructurar su deuda, esto debido a los problemas financieros que dichas compañías

tenían y su operación era ya inviable. Así mismo, la CAIXA económica federal decidió sustituir a Homex como constructor en aquellos proyectos donde le había otorgado financiamiento y asignó un nuevo constructor para que concluyera las obras. Con fecha 15 de septiembre de 2014 se hizo pública la quiebra (“Falencia”) de las subsidiarias en Brasil, lo cual fue publicado en el “Diário da Justiça Eletrônico - Caderno Judicial - 1ª Instância – Capital, São Paulo, Ano VII - Edição 1733”. Derivado de esto la Compañía decidió deteriorar el inventario de obra en proceso por \$629.183 millones de pesos al 31 de diciembre de 2013 contra el resultado de dicho ejercicio, quedando un inventario de \$187.3 millones de pesos compuesto principalmente por costo de terrenos. Estos terrenos fueron adjudicados por el Administrador Judicial de la quiebra, así como el inventario de materiales los cuales pondrá a subasta para liquidar pasivos de la Compañía.

Para el cierre del año 2013, la Compañía en conjunto con sus asesores técnicos y principales acreedores, realizamos la evaluación de nuestros inventarios principalmente considerando las nuevas reglas emitidas por la SEDATU, el tiempo de recuperación de la inversión adicional necesaria para realizar la rentabilidad y la rentabilidad misma de los desarrollos de acuerdo al plan de reestructura, elaborado en conjunto con, y validado, por los asesores financieros de los principales acreedores de la Compañía; mismo que a la postre fue expuesto a nuestros acreedores como parte del proceso de Concurso Mercantil con el objetivo de que éstos se sumaran al Convenio Concursal. De tal forma que, sobre el valor del inventario que no cumpliera con las reglas de la SEDATU, o que no se apegara (se incluyera) al plan de reestructura se constituyó una reserva hasta por el 100% de su valor. Por lo tanto, con excepción de \$3,955 millones los cuales fueron registrados directamente en el costo de ventas por ser atribuibles a obras realizadas en terrenos que no cumplieron con las reglas de la SEDATU, se creó una reserva de \$183 y \$30,494 millones durante 2014 y 2013 respectivamente, atribuible a las inversiones en tierra y obra en proceso que no se apegan al plan de reestructura aprobado por los acreedores, y un remanente de terreno que no cumple con las reglas de la SEDATU. El valor en libros de los inventarios después de dicho ajuste es de \$6,535 y \$7,039 millones de pesos durante 2014 y 2013, respectivamente, los cuales se identificaron y apegan exclusivamente al plan de reestructura de la Compañía.

El 30 de abril de 2014, presentamos una petición para iniciar un proceso de Concurso Mercantil pre acordado ante la corte federal en Culiacán. La petición fue presentada con una plan de reestructura pre acordado (mencionado anteriormente) y apoyado por un grupo de acreedores los cuales representaban en conjunto, más del 50% de los pasivos vigentes de la Compañía que presentaban la petición de Concurso Mercantil. El 13 de junio de 2014, el juez federal aceptó la solicitud y declaró a Homex y a algunas de sus subsidiarias en Concurso Mercantil.

La nueva ley que contempla los procesos de Concurso Mercantil en México fue publicada y efectiva el 10 de enero de 2014 y contempla un periodo inicial de seis meses, con dos periodos de extensión de 90 días (bajo ciertas reglas y circunstancias) para completar el proceso y lograr una reorganización y reestructura o en su defecto iniciar un proceso de liquidación. El 7 de abril de 2015, obtuvimos la segunda y última extensión de 90 días para la etapa de conciliación bajo el proceso de Concurso Mercantil vigente. La extensión fue otorgada por el Juez del Concurso Mercantil y fue apoyada por más del 75% de los acreedores de la Compañía. Durante el periodo de extensión, se ha continuado con las negociaciones con nuestros acreedores para lograr un acuerdo final en beneficio de todos nuestros accionistas.

El proceso de elaboración del plan de reestructura de la Compañía ha sido largo y complejo, sin embargo, creemos que hemos logrado avances importantes con el apoyo de nuestros acreedores en beneficio de todas las partes relacionadas de la Compañía. El 6 de mayo de 2015, la Compañía anunció la firma de un Acuerdo de Reestructura con un comité informal integrado por ciertos acreedores no afiliados de las notas emitidas por la Compañía en dólares estadounidenses (el Comité “Ad Hoc”) así como la publicación del Plan de Negocios de la Compañía. El Acuerdo de Reestructura, entre otras cosas, da el marco de preparación para el Convenio Concursal, el cual fue presentado durante el mes de mayo, y que incluye; (1) la conversión de créditos no garantizados (otros salvo ciertos créditos estatutarios) en el capital reorganizado de la Compañía; (2) opciones de acciones para acreedores no garantizados que podrán ser ejercidas una vez que se cumplan ciertas condiciones de valuación, (3) la propuesta de aportación de nuevo capital comprometido por \$1,500 millones de pesos, sujeto a ciertas condiciones, el cual se

emitirá en la forma de un bono convertible, que será suscrito por ciertos miembros del Comité Ad Hoc, Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (“Adamantine”), otros acreedores y ciertos miembros del equipo directivo, y (4) un plan de incentivos para el equipo directivo de la Compañía que se basará principalmente en métricas de desempeño operativo que serán previamente acordadas, para alinear los objetivos del equipo directivo hacia los intereses de los nuevos accionistas de Homex. La propuesta de inversión de nuevo capital por \$1,500 millones, junto con las líneas de crédito revolvente por \$1,850 millones que serán otorgadas por Adamantine y sus afiliadas, le darán a la Compañía el capital necesario para que reactive sus operaciones, pueda financiar mejoras relevantes de largo plazo y darle un margen de liquidez suficiente para que la Compañía pueda ejecutar su plan de negocios integral.

El Acuerdo de Reestructura y el Plan de Negocios de la Compañía establecen el marco para la implementación del Convenio Concursal de la Compañía y así lograr la salida del proceso de Concurso Mercantil, al mismo tiempo que se reactiven las operaciones de la Compañía. El 19 de junio de 2015, la Compañía y el señor Conciliador presentaron ante el juzgado que lleva el Concurso Mercantil, el Convenio Concursal de la Compañía (y sus subsidiarias en Concurso) que incluye la adhesión de la mayoría de sus acreedores, lo cual es un importante avance hacia el final del proceso legal.

En 2015 hemos logrado grandes avances para la reactivación de nuestros proyectos de vivienda. En enero firmamos un contrato de crédito revolvente por \$500 millones, con Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Adamantine). En marzo, Lagatus, S.A. de C.V. (Lagatus), una compañía relacionada con Adamantine, adquirió del Banco Nacional de México, S.A. (“Banamex”), adquirió la mayoría de los créditos otorgados por Banamex a Homex, los cuales fueron reconocidos en la lista definitiva de acreedores por \$2,069.8 millones. Así mismo, Lagatus accedió a incrementar en \$250 millones la línea de crédito revolvente para reiniciar y completar la construcción de los proyectos de vivienda inicialmente fondeados por los créditos puente otorgados por Banamex. A través de esta línea de crédito podemos continuar y completar el desarrollo de 19 proyectos habitacionales. Adicionalmente, como fue anunciado el 29 de abril de 2015, Homex recibió las ministraciones iniciales de cuatro líneas de crédito previamente aprobadas por Banco Santander (Grupo Financiero Santander México, S.A.B. de C.V.), a través de estas ministraciones la Compañía espera reactivar un portafolio habitacional compuesto por cuatro proyectos. Por último, en abril de 2015 firmamos un acuerdo integral con INFONAVIT, el cual, entre otras cosas, permite a la Compañía reiniciar su participación en los programas hipotecarios de INFONAVIT. Éste es un importante logro para nosotros ya que la relación con INFONAVIT es esencial para la reactivación de los proyectos de la Compañía.

Es importante mencionar, que los proyectos de la Compañía, incluyendo aquellos que serán financiados por Adamantine y los nuevos desarrollos de vivienda proyectados (nuestra reserva territorial) en el plan de negocios, están completamente en línea con las políticas de vivienda en México. Tenemos la tecnología de construcción y un equipo experimentado para construir desarrollos verticales de calidad. Con un enfoque de análisis de rentabilidad de abajo hacia arriba, fuentes de capital diversificadas como lo son las líneas de crédito de Adamantine, un plan de reserva territorial que requiere un apalancamiento bajo y menor capital.

Homex tiene la oportunidad de salir de su proceso de Concurso Mercantil con una estructura de capital mejorada y una operación flexible y simple que la posiciona en la industria como un jugador importante y preparado para enfrentar los retos por venir, en beneficio de los miles de clientes que han confiado en Homex y en su equipo, un equipo que ha estado comprometido para levantar a Homex y reanudar sus operaciones.

56. Eventos subsecuentes

Financiamientos

El 29 de abril de 2015 la Compañía obtuvo los fondos de la línea de crédito previamente aprobada con Lagatus, S.A. de C.V. (Compañía afiliada a Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R.) por \$100 millones de pesos.

Demandas legales

Apelaciones en contra de la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación del Concurso Mercantil de Grupo Homex.

1.- El 20 de febrero de 2015, la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, realizó una apelación para solicitar el reconocimiento de un monto de \$4,153 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia del Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable ya que tenemos el antecedente de haber ganado un juicio de las mismas características.

2.- El 13 de marzo de 2015, GE Capital, CEF México, S. de R.L. de C.V., presentó una apelación para que se le reconozca un monto de \$49 millones de pesos adicionales a lo ya reconocido en la sentencia de Concurso Mercantil ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y los abogados estiman tener una resolución favorable.

3.- El 27 de marzo de 2015, Grupo Financiero Banorte en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F887 realizó una apelación para que sea reconocido un crédito a favor de éste por un monto de \$632 millones de pesos ante el Juez Primero de Distrito, en Culiacán, Sinaloa, México. La Compañía realizó todas las defensas disponibles ante el tribunal y estamos en espera de la resolución de la apelación. La Compañía y sus abogados estiman tener una resolución favorable.