



**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.  
Boulevard Alfonso Zaragoza M. 2204 Norte**

**80020 Culiacán, Sinaloa, México**

**Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única y American Depositary Shares  
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores y New York Stock Exchange**

**Clave de Cotización en la BMV: "Homex"  
Clave de Cotización en el NYSE: "HXM"**

**Los valores de la emisora "Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V." se encuentran inscritos 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.**

**La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.**

**Informe anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado referente al año concluido el 31 de diciembre de 2008.**

## TABLA DE REFERENCIA

| <b>Información Requerida</b>   | <b>Sección del Informe Anual</b>  | <b>Página</b>  |
|--|---|----------------|
| <b>1) INFORMACIÓN GENERAL</b>  |   |                |
| a) Glosario de Términos y Definiciones                                       | “Glosario de Términos y Definiciones”   | 4              |
| b) Resumen Ejecutivo   | “Presentación de la Información Financiera”   | 1              |
| c) Factores de Riesgo  | “Factores de Riesgo”  | 15             |
| d) Otros Valores   | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento”  | 50             |
| e) Cambios Significativos a los Derechos de Valores Inscritos en el Registro | No ha habido cambio alguno a los derechos de las acciones inscritas en el Registro Nacional de Valores  |                |
| f) Destino de los Fondos   | No aplica   |                |
| g) Documentos de Carácter Público  | “Documentos de Carácter Público”  | 80             |
| <b>2) LA COMPAÑÍA</b>  |   |                |
| a) Historia y Desarrollo de la Emisora                                       | “Historia y Desarrollo de la Emisora”   | 21             |
| b) Descripción del Negocio   | “La Compañía”   | 21             |
| i) Actividad Principal   | “La Compañía”   | 21             |
| ii) Canales de Distribución  | Diversificación Geográfica  | 23             |
| iii) Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos                           | “Estrategias de Negocios”   | 24             |
| iv) Principales Clientes   | “Oferta de Vivienda”  | 28             |
| v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria.”                            | “Regulación”  | 40             |
| vi) Recursos Humanos   | “Recursos Humanos”  | 38             |
| vii) Desempeño Ambiental   | “Aspectos Ambientales”  | 41             |
| viii) Información de Mercado   | “El Mercado Nacional de la Vivienda”  | 28             |
| ix) Estructura Corporativa   | “Principales Subsidiarias”  | 41             |
| x) Descripción de sus Principales Activos                                    | “Reserva Territorial”   | 22             |
| xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales                        | “Litigios”  | 68             |
| xii) Acciones Representativas del Capital Social                             | “Estatutos Sociales”,<br>“Consejeros y Directivos” y<br>“Accionistas Mayoritarios”  | 74<br>60<br>66 |
| xiii) Dividendos   | “Dividendos”  | 14             |
| <b>3) INFORMACIÓN FINANCIERA</b>   |   |                |
| a) Información Financiera Seleccionada                                       | “Información Financiera Seleccionada” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación” | 10<br>43       |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| b) Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación                 | “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”<br>“Resultados de Operación”                 | 43<br>45        |
| c) Informe de Créditos Relevantes   | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento”   | 50              |
| d) Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera | “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera de la Emisora. y los Resultados de Operación”                               | 43<br>45        |
| i) Resultados de Operación  | “Resultados de Operación”  | 45              |
| ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital  | “Liquidez y Fuentes de Financiamiento”   | 50              |
| iii) Control Interno  | “Consejeros y Directivos. – Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias”   | 61              |
| e) Estimaciones Contables Críticas  | “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación”. Ver “Estimaciones Contables Significativas” | 43              |
| <b>4) ADMINISTRACIÓN</b>  |  |                 |
| Audidores Externos  | “Audidores Externos”   | A-3             |
| Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Intereses  | “Operaciones con Partes Relacionadas”  | 67              |
| Administradores y Accionistas   | “Consejeros y Directivos” y “Accionistas Mayoritarios”   | 60<br><b>66</b> |
| Estatutos Sociales y Otros Convenios  | “Estatutos Sociales”<br>“Contratos Relevantes”   | 74<br>80        |
| <b>5) MERCADO ACCIONARIO</b>  |  |                 |
| a) Estructura Accionaria  | “Accionistas Mayoritarios”   | 66              |
| Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores  | “ Mercado de las Acciones ”  | 69              |
| <b>6) PERSONAS RESPONSABLES</b>   |  |                 |
|   | “Personas Responsables”  | 81              |
| <b>7) ANEXOS</b>  |  |                 |
|   | “Estados Financieros de la Compañía”   | A-1             |

| <b>ÍNDICE</b>  | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| <b>PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA</b>         | 7             |
| Información financiera                                   | 7             |
| Datos de la industria y del mercado                      | 8             |
| <b>PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL</b>  | 9             |
| <b>DECLARACIONES A FUTURO</b>                            | 9             |
| <b>INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b>               | 10            |
| Información financiera consolidada seleccionada de Homex | 11            |
| <b>DIVIDENDOS</b>  | 14            |
| <b>FACTORES DE RIESGO</b>                                | 15            |
| Factores de riesgo relacionados con nuestro negocio      | 15            |
| Factores de riesgo relacionados con México               | 18            |
| <b>VISIÓN GENERAL DEL NEGOCIO</b>                        |               |
| <b>HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA</b>               | 21            |
| Inversiones en activos                                   | 21            |
| La Compañía  | 21            |
| Nuestros productos                                       | 22            |
| Reserva territorial                                      | 22            |
| Nuestra relación con EIP                                 | 23            |
| Fortalezas del negocio                                   | 23            |
| Estrategias de negocios                                  | 24            |
| Sistema de construcción con moldes                       | 25            |
| Nuestros mercados  | 26            |
| Total de viviendas vendidas                              | 26            |
| <b>EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA</b>                | 28            |
| Aspectos generales                                       | 28            |
| Oferta de vivienda                                       | 28            |
| Segmentos del mercado                                    | 29            |
| Segmentos del mercado de vivienda                        | 29            |
| Política del gobierno y financiamiento disponible        | 30            |
| Fuentes de financiamiento hipotecario                    | 31            |
| Competencia  | 34            |
| Estacionalidad   | 35            |
| Mercadotecnia  | 35            |
| Ventas   | 36            |
| Financiamiento a clientes                                | 36            |
| Diseño   | 37            |
| Construcción   | 37            |

|  |    |
|--|----|
| Materiales y proveedores   | 38 |
| Recursos humanos   | 38 |
| Servicio a clientes y garantías  | 39 |
| Servicios a la comunidad   | 39 |
| Inversiones internacionales  | 39 |
| Manejo de riesgos  | 39 |
| Regulación   | 40 |
| Principales subsidiarias   | 41 |
| <b>COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN</b> | 43 |
| Estimaciones contables significativas  | 43 |
| <b>RESULTADOS DE OPERACIÓN</b>   | 45 |
| Política del gobierno y disponibilidad de financiamiento   | 49 |
| <b>LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO</b>  | 50 |
| <b>TENDENCIAS</b>  | 55 |
| <b>COMPROMISOS FUERA DE BALANCE</b>  | 55 |
| <b>OBLIGACIONES CONTRACTUALES</b>  | 55 |
| Nuevos pronunciamientos contables  | 56 |
| <b>CONSEJEROS Y DIRECTIVOS</b>   | 60 |
| Secretario   | 61 |
| Comité de auditoría  | 61 |
| Comité ejecutivo   | 62 |
| Comité de prácticas societarias y compensaciones   | 62 |
| Comité de Riesgos  | 62 |
| Comité de Revelaciones   | 62 |
| Comité de Ética  | 62 |
| Compensación de consejeros y directivos  | 64 |
| <b>EMPLEADOS</b>   | 65 |
| Participación accionaria   | 65 |
| <b>ACCIONISTAS MAYORITARIOS</b>  | 66 |
| <b>OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS</b>   | 67 |
| Financiamiento obtenido de partes relacionadas   | 67 |
| Financiamiento a partes relacionadas   | 67 |
| Adquisición de terrenos de partes relacionadas   | 67 |
| <b>LITIGIOS</b>  | 68 |
| <b>MERCADO DE LAS ACCIONES</b>   | 69 |
| <b>COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES</b>  | 70 |
| <b>ESTATUTOS SOCIALES</b>  | 74 |
| Constitución e inscripción   | 74 |
| Consejeros   | 74 |

|  |     |
|--|-----|
| Facultades del consejo de administración                                     | 74  |
| Derechos de voto y asambleas de accionistas                                  | 75  |
| Quórum   | 76  |
| Inscripción y transferencia de acciones                                      | 76  |
| Cambios en el capital social y derechos de preferencia                       | 77  |
| Adquisición de acciones propias  | 77  |
| Cancelación de la inscripción  | 77  |
| Adquisición de acciones por las subsidiarias                                 | 78  |
| Reembolso  | 78  |
| Liquidación  | 78  |
| Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios | 78  |
| Información a los accionistas  | 79  |
| Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros                   | 79  |
| <b>DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO</b>  | 80  |
| <b>CONTRATOS RELEVANTES</b>  | 83  |
| <b>PERSONAS RESPONSABLES</b>   | 81  |
| <b>ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA</b>                                    | A-1 |

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| “Acción” o “Acciones” ..... | Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Homex, todas las cuales corresponden a la parte fija de dicho capital social. |
| “ADS” .....                 | American Depositary Shares  |
| “Beta” .....                | Controladora Casas Beta, S.A. de C.V.   |
| “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 o Emisora” .....  | 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.                                |
| “CINIF” .....               | Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información de Financiera, A.C.  |
| “CNBV” .....                | Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  |
| “CONAVI” .....              | Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.   |
| “CONAPO” .....              | Consejo Nacional de Población.  |
| “Crédito y Casa” .....      | Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado.   |
| “DECANO” .....              | Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V.  |
| “Dólar(es)” o “Dis” .....   | Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos.   |
| “DUIS” .....                | Desarrollos urbanos integrales sustentables   |
| “Econoblock” .....          | Econoblock, S.A. de C.V.  |
| “EGI” .....                 | Equity Group Investments, L.L.C.  |
| “EIP” .....                 | Equity International Properties, Ltd.   |
| “Estados Unidos” .....      | Estados Unidos de América.  |
| “FIVIDESU” .....            | Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano.  |
| “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.  |
| “IMCP” .....                   | Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.   |
| “IMPI” .....                   | Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.  |
| “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.                      |
| “INIF” .....                   | Interpretación a las Normas de Información Financiera Mexicanas                         |
| “INPC” .....                   | Índice Nacional de Precios al Consumidor.   |
| “IXE” .....                    | IXE Casa de Bolsa, S.A. de C.V., IXE Grupo Financiero.                                  |
| “m <sup>2</sup> ” .....        | Metros cuadrados.   |
| “NAFIN” .....                  | Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.                        |
| “NIF” .....                    | Normas de Información Financiera Mexicanas.   |
| “NYSE” .....                   | Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange).                               |
| “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.   |
| “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.        |
| “SOFOL” o “SOFOL” .....        | Sociedades Financieras de Objeto Limitado.  |
| “SOFOMES” .....                | Sociedades Financieras de Objeto Múltiple   |

- “TIE” ..... Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
- “UAFIDA” ..... Para efectos de la Compañía, significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costo integral de financiamiento neto (que se compone del gasto por intereses, ingreso por intereses, efectos de valuación por instrumentos derivados, posición monetaria y fluctuación cambiaria) y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades.
- “UDI” o “UDIs” ..... Unidades de Inversión.

## **PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

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

### **Información financiera**

El presente informe anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2007 y 2008, así como aquellos relativos a cada uno de los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008. Salvo indicación en contrario, nuestros estados financieros consolidados, así como la demás información financiera incluida en este informe anual, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos nuestros estados financieros en pesos constantes y de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

A partir del 1 de enero de 2008, la Compañía adoptó la NIF B-10, “Efectos de la inflación”. Conforme a esta norma, la Compañía no reconoció los efectos de la inflación en sus estados financieros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008. Sin embargo, los estados financieros para los ejercicios anteriores están expresados en pesos constantes de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007. Los efectos de las transacciones que tuvieron lugar después de esa fecha están expresados en pesos nominales.

De acuerdo con lo estipulado en la NIF B-10, un entorno inflacionario está presente cuando la inflación acumulada durante los tres años precedentes es de 26% o más, en cuyo caso los efectos de la inflación deben reconocerse en los estados financieros. Con base en esta norma, el entorno económico en México en 2008 se considera no inflacionario, dado que la inflación acumulada 2006, 2007 y 2008 fue menor de 26%. En consecuencia, la información financiera de la Compañía durante 2008 fue preparada sin reconocer los efectos de la inflación. La INIF 9 de la NIF B-10 exige que los estados financieros presentados con fines comparativos para los periodos previos a 2008 sean expresados en pesos mexicanos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007. Por consiguiente, los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 han sido presentados con base en pesos nominales sin incluir los efectos de la inflación, en tanto que los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 y 2007, presentados con fines comparativos, están expresados en pesos de poder adquisitivo constante al 31 de diciembre de 2007. El factor utilizado para reexpresar los estados financieros mencionados del año anterior fue de 1.037590, el cual está basado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

De conformidad con las NIF, registramos el ingreso por la venta de viviendas con base en el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, que nos exige reconocer el ingreso a medida que incurrimos en el costo de construcción. En este informe anual utilizamos el término “venta” y nos referimos a viviendas “vendidas” cuando hablamos de aquellas en las que:

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos;
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras;
- El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado a casa habitación, y
- El cliente ha entregado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

Utilizamos el término “entregar” y nos referimos a viviendas “entregadas” cuando hablamos de viviendas cuya propiedad ha sido escriturada a nombre del cliente y por la cual hemos recibido el producto de la venta.

### ***Información sobre divisas***

A menos que se especifique lo contrario, “dólares” y “dólares americanos” se refieren a la moneda de curso legal en Estados Unidos de América; “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.

Este informe anual presenta la conversión de algunos montos de pesos a dólares, a tipos de cambio especificados 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 \$13.7738 por 1.00 dólar, que era el tipo de cambio a la compra publicado por el Banco de México, expresado en pesos por dólar el 31 de diciembre de 2008. El 26 de junio de 2009, el tipo de cambio a la compra era de \$13.3380 por 1.00 dólar.

A menos que se indique lo contrario, las UDIs se refieren a aquellas cuyo tipo de cambio fijó el Banco de México en \$4.184316 por 1.00 UDI el 31 de diciembre de 2008. El 26 de junio de 2009, el tipo de cambio de la UDI era de \$4.248334 por 1.00 UDI.

### **Datos de la industria y del mercado**

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este informe anual, se basan en publicaciones de la industria independiente, 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, así como de fuentes independientes. Si bien consideramos que estas fuentes son confiables, no hemos verificado por nuestra cuenta la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad.

## PARTICIPACIÓN DE MERCADO E INFORMACIÓN ADICIONAL

### *Información adicional presentada*

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este informe anual se expresan en metros cuadrados, acres o hectáreas. Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.764 pies cuadrados. Alrededor de 4,047 m<sup>2</sup> (43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre, en tanto que una hectárea equivale a 10,000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 2.5 acres).

### DECLARACIONES A FUTURO

El presente informe anual y los documentos a los que se hace referencia contienen declaraciones que consideramos “declaraciones a futuro”. Ocasionalmente podríamos hacer declaraciones a futuro en nuestros informes periódicos a la CNBV y a la BMV, en nuestro informe 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;
- declaración sobre nuestros planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con tendencias, competencia, normatividad y políticas gubernamentales con respecto a la vivienda y tasas;
- declaraciones sobre nuestro desempeño económico futuro o el de México, y
- declaraciones o suposiciones relativas a dichas afirmaciones.

No deberá confiar excesivamente 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 informe anual corresponden a la fecha indicada en la portada de este informe anual y se basan en información disponible para nosotros en dicha fecha. No asumimos la obligación de actualizar cualquier declaración a futuro o factor de riesgo.

## INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. Cierta información presentada en estas tablas no incluye a nuestra subsidiaria Beta, que adquirimos el 1 de julio de 2005. Los datos al 31 de diciembre de 2007 y 2008, así como para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados aquí incluidos a partir de la página A-1. Salvo indicación en contrario, nuestros estados financieros consolidados, al igual que otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en pesos.

De conformidad con las NIF, utilizamos el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para el reconocimiento de ingresos y costos. De acuerdo con las NIF, al aplicar el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medimos el progreso alcanzado en términos de los costos reales en los que se incurrió contra los gastos calculados para cada etapa de un fraccionamiento. Además, conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada, los ingresos correspondientes a las obras concluidas se reconocen antes de que realmente se reciban los fondos en efectivo. Recibimos los fondos del precio de venta de una vivienda cuando las escrituras son transferidas al cliente. Incluimos en nuestro balance general, bajo la partida de cuentas por cobrar, los ingresos que exceden de los importes facturados, e incluimos en el pasivo circulante, como anticipos de clientes, todos los fondos en efectivo que recibimos por cualquier concepto antes de la conclusión de la obra respectiva, incluyendo los enganches pagados por los clientes. Ver la nota 3 de los estados financieros consolidados.

Aplicamos el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos derivados de nuestros fraccionamientos cuando se han cumplido las siguientes condiciones:

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos;
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras;
- El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado a casa habitación, y
- El cliente ha entregado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

Con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, e información operativa, todas las cantidades se presentan en miles de pesos.

Para ampliar los datos relacionados con la información financiera presentada en este informe anual, ver “Presentación de la información financiera”.

## Información financiera consolidada seleccionada de Homex

|  | Ejercicios terminados el 31 de diciembre de |            |            |           |           |
|--|---|------------|------------|-----------|-----------|
|  | 2008 (4)                                    | 2007       | 2006       | 2005      | 2004      |
| (en miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) |   |            |            |           |           |
| <b>Datos del estado de resultados:</b>                       |   |            |            |           |           |
| Ingresos (9)   | 18,850,496                                  | 16,222,524 | 13,439,519 | 9,216,043 | 5,928,658 |
| Costo de ventas  | 13,473,257                                  | 11,041,456 | 9,191,005  | 6,418,567 | 4,128,107 |
| Utilidad bruta   | 5,377,239                                   | 5,181,068  | 4,248,514  | 2,797,476 | 1,800,551 |
| Gastos de administración y ventas                            | 2,377,646                                   | 1,798,429  | 1,359,147  | 913,165   | 483,574   |
| Utilidad de operación  | 2,999,593                                   | 3,382,639  | 2,889,367  | 1,884,311 | 1,316,977 |
| Otros (gastos) ingresos, neto (2)                            | (109,926)                                   | 209,223    | 11,004     | 14,956    | 38,509    |
| Costo integral de financiamiento neto (1)                    | 558,485                                     | 278,904    | 790,969    | 494,005   | 178,086   |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                    | 2,331,182                                   | 3,312,958  | 2,109,402  | 1,405,262 | 1,177,400 |
| Impuesto sobre la renta                                      | 712,175                                     | 951,280    | 669,843    | 458,902   | 378,897   |
| Utilidad neta consolidada                                    | 1,619,007                                   | 2,361,678  | 1,439,559  | 946,360   | 798,503   |
| Utilidad neta mayoritaria                                    | 1,580,876                                   | 2,233,066  | 1,391,281  | 953,611   | 788,389   |
| Utilidad (pérdida) neta minoritaria                          | 38,131                                      | 128,612    | 48,278     | (7,251)   | 10,114    |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)     | 334,870                                     | 335,688    | 335,869    | 324,953   | 281,997   |
| Utilidad básica y diluida por acción (en pesos)              | 4.72  | 6.65       | 4.14       | 2.93      | 2.80      |

|   | Al 31 de diciembre de |            |            |            |           |
|---|-----------------------|------------|------------|------------|-----------|
|   | 2008                  | 2007       | 2006       | 2005       | 2004      |
| (en miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario)                |                       |            |            |            |           |
| <b>Datos del balance general:</b>   |                       |            |            |            |           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo   | 1,140,140             | 2,206,834  | 2,381,689  | 1,423,813  | 570,294   |
| Efectivo restringido  | 128,045               | 156,090    | 37,597     | 336        | 22,848    |
| Cuentas por cobrar  | 11,845,530            | 7,549,258  | 5,541,086  | 5,999,812  | 3,537,424 |
| Total del activo circulante   | 18,647,785            | 14,794,575 | 12,572,239 | 11,578,697 | 6,573,449 |
| Terrenos para futuros desarrollos   | 9,254,469             | 7,091,074  | 5,180,583  | 1,927,217  | 562,338   |
| Propiedad y equipo  | 1,402,928             | 1,155,729  | 669,095    | 497,535    | 280,533   |
| Total del activo  | 30,505,412            | 24,189,256 | 19,620,062 | 15,398,691 | 7,558,654 |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de deuda a largo plazo | 1,417,404             | 260,758    | 91,392     | 92,235     | 443,070   |
| Porción circulante de los arrendamientos por pagar                          | 89,255                | 68,187     | 8,704      | 7,588      | —         |
| Total del pasivo a corto plazo  | 8,761,917             | 6,967,592  | 6,268,537  | 4,075,951  | 2,437,305 |
| Deuda a largo plazo y <i>swap</i> por pagar                                 | 5,990,119             | 3,177,884  | 3,605,029  | 3,601,864  | 201,066   |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo                                      | 314,639               | 288,857    | —          | —          | —         |
| Acreeedores por adquisición de terrenos a largo plazo                       | 405,426               | 992,801    | —          | —          | 22,415    |
| Total de pasivo a largo plazo   | 10,226,238            | 7,380,534  | 5,759,021  | 5,179,421  | 907,607   |
| Total del pasivo  | 18,988,155            | 14,348,126 | 12,027,558 | 9,255,372  | 3,344,912 |
| Capital social  | 528,011               | 528,011    | 528,011    | 528,011    | 242,249   |
| Total del capital contable  | 11,517,257            | 9,841,130  | 7,592,504  | 6,143,319  | 4,213,742 |
|   | 30,505,412            | 24,189,256 | 19,620,062 | 15,398,691 | 7,558,654 |

Otra información financiera:

|  |           |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Depreciación                             | 323,727   | 196,307   | 130,829   | 66,626    | 27,050    |
| Margen bruto (4)                         | 28.5%     | 31.9%     | 31.6%     | 30.4%     | 30.4%     |
| Margen de operación (5)                  | 15.9%     | 20.8%     | 21.5%     | 20.4%     | 22.2%     |
| Margen neto (6)                          | 8.6%      | 14.5%     | 10.7%     | 10.3%     | 13.5%     |
| Otra información financiera:             |           |           |           |           |           |
| UAFIDA (7)                               | 4,351,923 | 4,031,097 | 3,173,119 | 2,151,208 | 1,392,043 |
| Deuda neta (8)                           | 6,596,753 | 1,513,305 | 1,245,825 | 2,196,822 | 73,842    |
| Razón deuda total/capital contable total | 67.2%     | 37.8%     | 47.7%     | 58.9%     | 15.3%     |
| Razón deuda total/total de activos       | 25.4%     | 15.4%     | 18.5%     | 23.5%     | 8.5%      |

- (1) Representa los ingresos por intereses, gastos por intereses, resultado por posición monetaria (durante 2007, 2006, 2005 y 2004), efectos de valuación por instrumentos derivados y la fluctuación cambiaria.
- (2) La participación de los trabajadores en las utilidades se clasifica como otro (gasto) ingreso conforme a las NIF.
- (3) El interés capitalizado como parte del costo de inventarios está incluido en el costo de ventas conforme a las NIF. Derivado de la aplicación de la NIF D-6 durante 2008 y 2007, el costo integral de financiamiento neto capitalizado relacionado con los activos calificables para los mismos periodos fue de \$1,250,080 y \$179,304, de los cuales \$976,707 y \$119,286 se relacionaron con inventarios vendidos y posteriormente se aplicaron al costo de ventas de los mismos periodos, respectivamente. El plazo aproximado de amortización del costo integral de financiamiento capitalizado es de seis meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 24.3% y 7.6%, respectivamente.
- (4) Representa la utilidad bruta dividida entre los ingresos totales.
- (5) Representa la utilidad de operación dividida entre los ingresos totales.
- (6) Representa la utilidad neta dividida entre los ingresos totales.
- (7) La UAFIDA no es una medida financiera calculada conforme a las NIF. La UAFIDA derivada de nuestra información financiera conforme a las NIF significa la utilidad neta conforme a las NIF, excluyendo: (i) depreciación y amortización, (ii) costos integrales de financiamiento netos (compuestos por gastos por intereses netos, fluctuación cambiaria, efectos de la valuación por instrumentos derivados y resultado por posición monetaria), incluyendo el costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas, y (iii) pago de impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades.

La UAFIDA conforme a las NIF excluye el efecto del costo integral de financiamiento capitalizado a inventarios de terrenos, el cual posteriormente se carga al costo de ventas.

Consideramos que la UAFIDA puede ser útil para facilitar la comparación del desempeño operativo entre periodos y con otras empresas en nuestra industria, ya que excluye el efecto de: (i) depreciación y amortización, que representa un cargo en resultados que no utiliza la salida de recursos; (ii) ciertos costos de financiamiento, que se ven afectados significativamente por factores externos, incluyendo tasas de interés, tipos de cambio e índices de inflación, que poco o nada afectan nuestro desempeño operativo, e (iii) impuesto sobre la renta y participación de los trabajadores en las utilidades.

La UAFIDA es también una base útil para comparar nuestros resultados con los de otras empresas, debido a que presenta los resultados de operación sobre una base no afectada por la estructura de capital. Es preciso revisar la UAFIDA, junto con la utilidad neta y el flujo de efectivo derivado de actividades de operación, actividades de inversión y de

financiamiento, para tratar de comprender nuestro desempeño operativo. Si bien la UAFIDA puede ser una base de comparación útil, nuestro cálculo de la UAFIDA no es necesariamente comparable con la UAFIDA que reportan otras compañías, ya que cada una se calcula a su manera y debe leerse conjuntamente con las notas explicativas que la acompañan. Si bien la UAFIDA es una medida relevante y ampliamente utilizada para medir el desempeño operativo, no representa el efectivo generado por las actividades de operación de acuerdo con las NIF y no debería considerarse como una alternativa a la utilidad neta, determinada de acuerdo con las NIF o como un indicador de nuestro desempeño financiero, o del flujo de efectivo generado por las actividades de operación calculado de conformidad con las NIF, o como una medida de nuestra liquidez o como un indicador de los fondos disponibles para financiar nuestras necesidades de efectivo.

La UAFIDA tiene determinadas limitaciones importantes: (i) no incluye gastos por intereses; en virtud de que obtenemos préstamos para financiar algunas de nuestras operaciones, los gastos por intereses constituyen una parte necesaria y constante de nuestros costos y nos ayudan en la generación de ingresos; (ii) no incluye los impuestos, que son una parte necesaria y constante de nuestras operaciones, y (iii) no incluye la depreciación; en virtud de que debemos utilizar nuestras propiedades y equipo para que nuestras operaciones generen ingresos, la depreciación constituye una parte necesaria y constante de nuestros costos. Por lo tanto, cualquier medida que excluya los gastos por intereses, los impuestos y la depreciación y amortización tiene limitaciones importantes.

#### *Conciliación de la utilidad neta a UAFIDA calculada conforme a las NIF*

|  | Ejercicios terminados el 31 de diciembre de                  |                  |                  |                  |                  |
|--|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2008   | 2007             | 2006             | 2005             | 2004             |
|  | (en miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) |                  |                  |                  |                  |
| Utilidad neta  | 1,619,007  | 2,361,678        | 1,439,559        | 946,360          | 798,503          |
| Depreciación   | 323,727  | 196,307          | 130,829          | 66,626           | 27,050           |
| Costo integral de financiamiento, neto   | 558,485  | 278,904          | 790,969          | 494,005          | 178,086          |
| Amortización de backlog (intangibles)  | —  | —                | 10,714           | 125,808          | —                |
| Amortización de la Marca Beta  | 91,054   | 92,958           | 94,477           | 49,153           | —                |
| Participación de los trabajadores en las utilidades  | 70,768   | 30,684           | 36,728           | 10,354           | 9,507            |
| Costo integral de financiamiento capitalizado y posteriormente cargado en el costo de ventas | 976,707  | 119,286          | —                | —                | —                |
| Impuesto sobre la renta  | 712,175  | 951,280          | 669,843          | 458,902          | 378,897          |
| <b>UAFIDA</b>  | <b>4,351,923</b>   | <b>4,031,097</b> | <b>3,173,119</b> | <b>2,151,208</b> | <b>1,392,043</b> |

(8) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIF. La Administración utiliza la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. La Administración considera 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 asume 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 conforme a las NIF*

|  | Al 31 de diciembre de  |                  |                  |                  |                |
|--|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
|  | 2008   | 2007             | 2006             | 2005             | 2004           |
|  | (en miles de pesos, a menos que se especifique lo contrario) |                  |                  |                  |                |
| Porción circulante de deuda a largo plazo      | 1,342,880  | 185,211          | 13,781           | 11,183           | 443,070        |
| Porción circulante de arrendamientos por pagar | 89,255   | 68,187           | 8,704            | 7,588            | —              |
| Deuda de largo plazo                           | 6,304,758  | 3,466,741        | 3,605,029        | 3,601,864        | 201,066        |
| <b>Deuda total</b>                             | <b>7,736,893</b>   | <b>3,720,139</b> | <b>3,627,514</b> | <b>3,620,635</b> | <b>644,136</b> |

|                                     |                  |                  |                  |                  |                |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>1,140,140</u> | <u>2,206,834</u> | <u>2,381,689</u> | <u>1,423,813</u> | <u>570,294</u> |
| Deuda neta                          | <u>6,596,753</u> | <u>1,513,305</u> | <u>1,245,825</u> | <u>2,196,822</u> | <u>73,842</u>  |

- (9) En diciembre 2008, el CINIF emitió la INIF 14 para complementar la regulación del Boletín D-7, “Contratos de construcción y fabricación de ciertos bienes de capital”. Esta interpretación es aplicable para el reconocimiento de ingresos, costos y gastos para todas las entidades que emprendan la construcción de bienes de capital directamente o a través de subcontratistas. Esta interpretación se adoptará a partir del 1 de enero de 2010, con aplicación retrospectiva a los períodos contables anteriores presentados con sus estados financieros consolidados de 2010. La Administración está evaluando el efecto que tendrá este nuevo pronunciamiento contable en los resultados de operación y en la situación financiera de la Compañía.

### **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 y actualmente no tenemos previsto pagar dividendos. 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 reemplazo para las adquisiciones de 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. El 29 de abril de 2009, la Compañía celebró su asamblea anual ordinaria de accionistas, en la que se renovó el programa de recompra de acciones por hasta 250,000,000 dólares a través de transacciones de mercado.

## FACTORES DE RIESGO

### Factores de riesgo relacionados con nuestro negocio

*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, 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 “El Mercado Nacional de la Vivienda.”

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios otorgados por dichas entidades 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, que en 2008 representaron 77.0% de nuestros ingresos y 77.0% de nuestra utilidad de operación. En 2007, dichas ventas representaron 77.3% de nuestros ingresos y 77.3% de nuestra utilidad de operación.

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 de subsidio federal para vivienda. La disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por el INFONAVIT y el FOVISSSTE se ha incrementado sustancialmente durante los últimos seis años en comparación con los niveles históricos, en tanto que en la SHF se ha registrado una disminución, debido a un cambio en la política de esta entidad en 2005. Sin embargo, el financiamiento por parte de la SHF puede incrementarse en virtud de una iniciativa del gobierno mexicano que promueve el financiamiento directo a las sociedades financieras de objeto limitado (sofoles) y las sociedades financieras de objeto múltiple (sofomes). Esta iniciativa fue diseñada para ayudar a las sofoles y sofomes a continuar otorgando crédito a pesar de las restricciones de liquidez relacionadas con su exposición a los valores respaldados por hipotecas. La iniciativa del gobierno mexicano podría proporcionar una fuente adicional de financiamiento futuro a los clientes de vivienda media de Homex. 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.

Interrupciones en la operación de los fondos para el financiamiento de viviendas pudieran presentarse por cualquier causa y, en consecuencia, podría haber una disminución en nuestras ventas e ingresos. Este año, las interrupciones incluyeron un retraso en el pago de subsidios del Gobierno Federal en algunas ciudades causando un atraso en el tiempo que el INFONAVIT se compromete a cerrar una operación. Al mismo tiempo, existió un retraso en el proceso de cobranza a través de FOVISSSTE, quien emplea a las sofoles para ejecutar los pagos, lo que causó un retraso en el proceso de cobranza.

El actual gobierno del Presidente Felipe Calderón ha iniciado el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012. Para 2012, el gobierno espera haber otorgado 6 millones de créditos hipotecarios, principalmente a las familias de bajos ingresos. Para 2009, el gobierno prevé el otorgamiento de 1.3 millones de créditos hipotecarios a través de los fondos para el financiamiento de viviendas. Sin

embargo, las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como el aumento significativo de la competencia para obtener financiamiento, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos. Estos fondos podrían dejar de asignarse a los niveles actuales o en regiones donde han tenido o puedan tener una presencia importante.

***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 de largo plazo consiste en ampliar nuestras operaciones en los segmentos de vivienda media y residencial, manteniendo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. La expansión en este mercado depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes, que son las 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 sector bancario mexicano, con la consiguiente adopción de estrictos criterios 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. Sin embargo, las condiciones económicas generales desfavorables, tales como la actual recesión y desaceleración económica en Estados Unidos, han comenzado a afectar negativamente la economía mexicana y la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras han empezado a cambiar sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Además, las sofoles y las sofomes han comenzado a enfrentar restricciones de liquidez debido a una mayor exposición a morosidad en el pago de los créditos. Como resultado de lo anterior, nuestra rentabilidad podría verse reducida y nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera negativa.

***Nuestra estrategia de expansión en las viviendas del segmento de turismo podría verse afectada por una desaceleración en las condiciones económicas generales de Estados Unidos, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados financieros.***

La industria desarrolladora de vivienda del segmento de turismo es sensible a los cambios en las condiciones económicas y otros factores, tales como el nivel de empleo, la confianza del consumidor, su nivel de ingresos, la disponibilidad de financiamiento y los niveles de las tasas de interés. Los cambios adversos en cualquiera de estas condiciones, o en los mercados donde operan los clientes a los que nos orientamos, podrían dar como resultado una reducción en la demanda y en los precios para nuevas viviendas en estas áreas, o bien derivar en cancelaciones de contratos pendientes por parte de los clientes, lo cual afectaría de manera adversa el número de entregas de viviendas o reduciría los precios que podemos asignar por las viviendas en los mercados del segmento de turismo. Cualquiera de estos hechos podría dar como resultado una disminución en nuestros ingresos y utilidades, y afectaría de manera adversa nuestra situación financiera. Sin embargo, la Compañía considera que los clientes a los que se orienta se circunscribirán a un exclusivo sector de residentes estadounidenses y europeos en edad de retiro, para quienes la disponibilidad de financiamiento no es un requisito fundamental con miras a adquirir una segunda vivienda. No obstante lo anterior, prevemos una reducción en los clientes potenciales para este segmento, debido a una menor demanda por parte de aquellos a los que nos orientamos, relacionada con la actual recesión y desaceleración económica.

***Nuestros resultados de operación están sujetos a 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 son muy 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 un proveedor de créditos hipotecarios se compromete a otorgar éstos a un comprador autorizado en un fraccionamiento 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 crecimiento continuo depende en gran medida de nuestra capacidad para seguir adquiriendo terrenos 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.

***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 casas destacan: concreto, tabiques, acero, ventanas, puertas, tejas para azoteas y accesorios de plomería. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier alza derivada 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 que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Los precios de las materias primas podrían aumentar en el futuro.

***Dado que reconocemos los ingresos por la venta de viviendas conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada antes de recibir ingresos en efectivo, si las ventas no se realizan podría haber una diferencia negativa en el efectivo y se requeriría hacer ajustes a los ingresos previamente registrados.***

De conformidad con las NIF y con las prácticas de la industria en el país, reconocemos los ingresos por la venta de viviendas utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada, el cual exige que reconozcamos los ingresos a medida en que incurrimos en los costos de construcción. La nota 3 de los estados financieros consolidados contiene una explicación de dicho método. Sin embargo, no recibimos el producto de dichas ventas hasta que las viviendas están escrituradas. En consecuencia, existe el riesgo de que los ingresos correspondientes a la utilidad reconocida para efectos contables no sea recibida si una determinada venta no llega a cerrarse.

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

La administración y las operaciones dependen en gran medida de las aportaciones 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 tiene celebrados contratos de trabajo ni convenios de no competir con dichas personas, ni cuenta con seguros de vida con respecto a nuestros ejecutivos clave. 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 dar como resultado interrupciones en las operaciones de nuestro negocio.

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

La industria de desarrollo de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están: Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y SARE, S.A.B. de C.V. Nuestra capacidad para mantener los niveles existentes de venta de viviendas depende en cierta medida 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. Es probable que dicha competencia disminuya, ya que algunas compañías pequeñas y medianas en México están enfrentando oportunidades limitadas de crecimiento, debido a: (1) su dependencia de créditos puente y líneas de crédito de corto plazo; (2) incremento de 300 a 400 puntos base en las tasas de interés de estas compañías para líneas de crédito de corto plazo, y (3) restricciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes. 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 su salida del mercado. Además, condiciones competitivas podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien una mayor competencia podría dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

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

En México, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. 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 la interpretación más estricta de los mismos, podría ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

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

Por lo general, a menos que el proveedor del financiamiento para la construcción de un determinado fraccionamiento lo exija, no contratamos cobertura de seguros para nuestros fraccionamientos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los fraccionamientos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

***Una disminución 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 fondos 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 que necesitan atenderse conforme a la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias.

## **Factores de riesgo relacionados con México**

### ***Enfrentamos riesgos relacionados a epidemias o contingencias que afectan la salud***

Nuestras operaciones pudieran verse severamente afectadas a causa de cualquier contingencia epidemiológica. En Abril de 2009, una contingencia relacionada a la influenza AH1N1 ocurrió en México y en Estados Unidos y recientemente se han presentado casos en China y otros lugares de Asia. La existencia prolongada o recurrente de cualquier epidemia epidemiológica que afecte la salud de la población en México pudiera tener un efecto material adverso en nuestras operaciones. Nuestras operaciones pudieran ser afectadas por diversos factores relacionados con la salud, incluyendo, entre otras cosas, cuarentenas o cierre de nuestras instalaciones, lo que pudiera causar una interrupción en nuestras operaciones, y una desaceleración en la economía mexicana. Cualquiera de los eventos mencionados u otra consecuencia no prevista relacionada con la salud de la población pudiera tener un efecto negativo en nuestro negocio y en nuestros resultados operativos. No hemos adoptado por escrito ninguna medida preventiva o planes de contingencia para combatir en el futuro epidemias de cualquier índole.

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

Somos una sociedad mexicana cuya mayoría de activos se ubican en México y cuya totalidad de 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.

De 2001 a 2003, el país atravesó por un periodo de lento crecimiento, principalmente como consecuencia de la desaceleración de la economía de Estados Unidos. En 2005, el PIB creció 3% y la inflación fue de 3.3%. En 2006, el PIB alcanzó un crecimiento de 4.5% y la inflación aumentó a 4.1%. En 2007, el PIB registró un crecimiento de 5.6%, en tanto que la inflación disminuyó a 3.7%. Finalmente, en 2008, el PIB creció 1.3% y la inflación ascendió a 6.5%.

México tiene también, y podría seguir teniendo, altas tasas de interés reales y nominales. En 2006, 2007 y 2008, las tasas promedio de interés sobre los Cetes a 28 días promediaron aproximadamente 7.00%, 7.44% y 7.97%, respectivamente. Por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos, ésta podría ser a altas tasas de interés.

A raíz de la recesión y la desaceleración económica global durante 2008, la economía mexicana entró en recesión. Durante los primeros tres meses de 2009, el PIB en México se contrajo 8.2% en comparación con los primeros tres meses de 2008. Al 30 de abril de 2009, la inflación acumulada a 12 meses alcanzó 6.2%, contra 4.5% durante el mismo periodo del año anterior. En consecuencia, el índice de confianza del consumidor cayó a 82.1, la caída más severa en ocho años, con el correspondiente impacto en el consumo. La actual recesión podría afectar nuestras operaciones al punto que seamos incapaces de 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 del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento y limitar nuestra capacidad para cumplir oportunamente con los pagos de la deuda denominada en moneda extranjera.***

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, nuestro costo de financiamiento se incrementaría. La depreciación severa del peso frente al dólar también podría desestabilizar los mercados internacionales de divisas. Esto podría limitar nuestra capacidad para transferir o convertir pesos a dólares u otras divisas a fin de pagar oportunamente los intereses de nuestra deuda denominada en dólares. 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 implementar políticas cambiarias restrictivas.

***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 con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo sobre las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, y sobre las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

El Presidente Calderón podría implementar cambios importantes en las leyes, políticas públicas y/o regulaciones que podrían afectar la situación política y económica de México, con lo cual nuestro negocio podría verse afectado de manera adversa. La inestabilidad social y política en el país, u otros acontecimientos adversos en los ámbitos social o político que ocurran en México o lo afecten, podrían también afectarnos a nosotros y a nuestra capacidad para obtener financiamiento. También es posible que la incertidumbre política pudiera tener un efecto adverso en los mercados financieros mexicanos.

Las elecciones para renovar la Cámara de Diputados y las relativas a los gobiernos de ciertos estados de la República están programadas para el 5 de julio de 2009. Ningún partido político en México tiene la mayoría en la Cámara de Diputados o en el Senado. La ausencia de un partido mayoritario en el Congreso, la posibilidad de que el Congreso no esté alineado con el Presidente y cualquier cambio que pueda derivar de las elecciones legislativas podría dar como resultado inestabilidad o estancamiento y obstaculizar la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso considerable en las políticas económicas de México y en nuestro negocio.

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.

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

Al igual que el precio de los valores emitidos por empresas de otros mercados emergentes, 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. Aun cuando la situación económica de dichos países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas. En años recientes, por ejemplo, el precio tanto de los valores de deuda como de las acciones de emisoras mexicanas disminuyó considerablemente como resultado de acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México y en Estados Unidos se ha incrementado en los últimos años a raíz del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) y ha aumentado la actividad económica entre ambos países. Como resultado de la desaceleración económica en Estados Unidos y la incertidumbre que podría generarse en las condiciones económicas generales en México y en Estados Unidos, nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones podrían verse afectados de manera adversa. Asimismo, los recientes acontecimientos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y el costo, lo cual podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

***Las normas contables y de revelación de la información son distintas de las que prevalecen en Estados Unidos.***

Un objetivo primordial de las leyes de valores en Estados Unidos, México y otros países es promover la revelación íntegra y transparente de la información corporativa. No obstante, es posible que en México haya menos información disponible al público sobre emisores extranjeros de valores registrados en Estados Unidos de lo que regularmente se publica por o sobre emisores estadounidenses.

#### **Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones**

***La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en su precio de mercado***

En el futuro, podríamos emitir acciones adicionales para obtener financiamiento y para fines corporativos de carácter general, aunque actualmente no tenemos previsto hacerlo. 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.

***Las ventas futuras de nuestras acciones por parte de nuestros accionistas mayoritarios podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.***

Nuestros principales accionistas, la familia de Nicolás, son propietarios de 35% de nuestras acciones en circulación. Los actos de dichos accionistas con respecto a la disposición de las acciones de su propiedad, o la percepción de que esos actos serían posibles, podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones en la BMV. Nuestros principales accionistas no están sujetos a restricciones contractuales que limiten su derecho a disponer de sus acciones.

***Los accionistas minoritarios tienen distintos derechos en contra de nosotros, nuestros consejeros o los accionistas mayoritarios en México.***

Conforme a la legislación mexicana, la protección para los accionistas minoritarios es diferente de la que se le brinda a los accionistas minoritarios en Estados Unidos. Los fundamentos para que un accionista minoritario emprenda acción legal en México son extremadamente limitados, lo cual de hecho invalida la mayoría de este tipo de demandas. La legislación mexicana no contempla las demandas colectivas. Por consiguiente, el que los accionistas minoritarios ejercieran sus derechos en contra nuestra, de nuestros consejeros y de los accionistas mayoritarios sería más difícil que en el caso de una compañía de Estados Unidos.

## HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, 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, Culiacán, Sinaloa, México.

Nuestra compañía tiene sus orígenes en 1989 y estableció su estructura 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), un a sociedad de inversión privada fundada por Samuel Zell, presidente del consejo de administración de EIP, realizó una inversión de capital en la Compañía. Estos inversionistas estratégicos nos apoyaron para desarrollar y afinar nuestras estrategias operativas y financieras. El 29 de junio de 2004 obtuvimos financiamiento a través de una oferta pública y doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y la NYSE. Desde nuestra oferta pública inicial, nuestros ingresos anuales han crecido 218% y hemos expandido nuestras operaciones en tres estados y cuatro ciudades en México, así como dos países en el plano internacional.

### **Inversiones en activos**

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos en virtud de que tenemos contratos de arrendamiento a corto plazo para la mayoría del equipo de construcción, además de que subcontratamos un porcentaje importante de los servicios necesarios para construir la infraestructura de nuestros fraccionamientos. En 2008 destinamos \$564 millones a inversiones en activos, principalmente para adquirir equipo de construcción, apoyar el crecimiento y financiar parcialmente las oficinas corporativas. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos.

### **La Compañía**

Somos una empresa desarrolladora de vivienda verticalmente integrada que se dedica al desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social, media y residenciales en México. Durante 2008 vendimos 57,498 viviendas, lo que representó un incremento de 11.3% con respecto a 2007, año en que vendimos 51,672 viviendas, 17.1% más que en 2006, cuando vendimos 44,132 viviendas. Al 31 de diciembre de 2008 teníamos 112 fraccionamientos en proceso de construcción en 32 ciudades ubicadas en 20 estados de la República Mexicana. Además, a esa fecha disponíamos de una reserva territorial con una superficie total de aproximadamente 79.3 millones de m<sup>2</sup>, sobre los cuales calculamos que podríamos construir alrededor de 358,011 viviendas de interés social, cerca de 30,713 viviendas del segmento medio y aproximadamente 1,403 viviendas para el mercado del segmento de turismo.

Además, consideramos que nuestra diversidad geográfica es una de las más sólidas entre los desarrolladores de vivienda en México, lo cual se refleja en nuestras operaciones en 32 ciudades ubicadas en 20 estados del país al 31 de diciembre de 2008. Habría que agregar que, en comparación con nuestros competidores, nuestras ventas no se concentran en un número limitado de áreas. En 2008 sólo el 35% de nuestros ingresos se originaron en el área metropolitana de la Ciudad de México.

Cada cierto tiempo evaluamos inversiones en proyectos y compañías inmobiliarias fuera de México con miras a replicar nuestro modelo de negocio en otras jurisdicciones. Con tal propósito podríamos incursionar también en contratos de asociación y alianzas estratégicas con la asesoría de experimentados socios locales. No se espera que dichas inversiones, de concretarse, sean sustanciales en términos de costos u ocupación de tiempo de la administración.

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. y Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO) construye los fraccionamientos que PICSA y Beta planean y promueven. Por su parte, Administradora PICSA, 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 fraccionamientos de vivienda media en el área de la Ciudad de México, en tanto que Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es propietaria de fraccionamientos de vivienda media en Hermosillo, Sonora. Aerohomex, S.A. de C.V. nos proporciona servicios de transportación, así como servicios de renta de edificios para nuestras oficinas corporativas. A través de AAA Homex Trust, un fideicomiso mexicano, apoyamos a varios de nuestros proveedores para obtener líneas de crédito. Ver “– Materiales y proveedores”.

## **Nuestros productos**

La industria desarrolladora de vivienda en México se divide en tres sectores, dependiendo del costo: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Consideramos que el precio de la vivienda de interés social varía entre \$195,000 y \$540,000, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541,000 y \$1,885,000, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,885,000. Actualmente nos enfocamos en proporcionar viviendas a clientes del segmento de interés social y media. Durante 2008 incursionamos en un nuevo mercado enfocado en viviendas del segmento de turismo. Estas viviendas se ubicarán en un rango de precios entre 450,000 y 750,000 dólares.

El tamaño de los fraccionamientos 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. En 2008, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$276,000. 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 a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. Actualmente, nuestros mayores fraccionamientos de vivienda de interés social están ubicados en las ciudades de Guadalajara, Monterrey, Nuevo Laredo, Tijuana, Puebla y el Estado de México.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en etapas de 200 viviendas cada una. En 2008, el precio promedio de venta de nuestras viviendas del segmento medio fue de aproximadamente \$817,000. Una vivienda del segmento medio típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Podemos entregar una vivienda del segmento medio terminada en un plazo aproximado de entre 12 y 16 semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador. En respuesta al incremento en la demanda de vivienda media en el país y al financiamiento disponible a través de los productos de cofinanciamiento del INFONAVIT y el FOVISSSTE, en 2008 iniciamos 12 nuevos fraccionamientos de vivienda media en 12 ciudades. En 2008, 23.0% de nuestros ingresos correspondieron a este segmento, en comparación con 22.6% en 2007.

A principios de 2008 iniciamos el desarrollo de la primera etapa de una nueva división llamada “Las Villas de México”. Como parte de la incursión de Homex en el desarrollo de viviendas dirigidas al mercado turístico, nuestros fraccionamientos se ubicarán en los tres principales destinos turísticos del país: Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún. En cada una de estas áreas, los fraccionamientos tendrán tres estilos distintos de viviendas: villas residenciales de hasta 200 m<sup>2</sup>, en terrenos típicamente de 300 m<sup>2</sup>; casas de hasta 160 m<sup>2</sup>, en terrenos típicamente de 250 m<sup>2</sup>, y departamentos o condominios de hasta 140 m<sup>2</sup>, en edificios de 5 a 10 pisos en promedio. Cada estilo ha sido desarrollado para maximizar el espacio, si bien brindando privacidad y evitando la percepción de alta concentración. Los fraccionamientos en cada área se caracterizarán por elementos de la arquitectura y el paisaje típicos de la región geográfica en cuestión. Los propietarios tendrán la oportunidad de elegir entre diferentes disposiciones del espacio, así como entre una amplia variedad de diseños arquitectónicos y de paisaje, además de que podrán hacer su propiedad a la medida de sus gustos individuales. Cada fraccionamiento contará con una playa privada o un club campestre (con acceso prioritario al campo de golf), un spa de día, un moderno centro de acondicionamiento físico, servicios de *concierge* de tiempo completo y espacio para áreas destinadas en exclusiva a comercios y servicios.

Dado que orientamos la nueva división de turismo a inversionistas extranjeros que no vivirán en sus residencias de tiempo completo, hemos incluido varias comodidades. Todos los fraccionamientos tendrán doble cerca y seguridad las 24 horas del día durante todo el año y ofrecerán los servicios de dos reconocidas marcas en el ámbito de las propiedades: CasaCare y Opendoor. CasaCare se hará cargo del mantenimiento y los detalles financieros de la propiedad cuando los residentes estén fuera. Entre los servicios destacan: pago de los gastos mensuales, administración de la propiedad y paquetes hechos a la medida de las necesidades específicas de los residentes. Opendoor permitirá a los residentes compartir o rentar su vivienda conforme a un esquema de sociedad de la propiedad privada dentro de Las Villas. Los propietarios podrán viajar por México y alojarse en los distintos fraccionamientos de Las Villas, aprovechar sus comodidades y pagar los mismos montos que erogarían si estuvieran en su propia residencia.

Durante 2008, la división de turismo no contribuyó a los ingresos consolidados de la Compañía.

## **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 posibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, vialidades 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. Presupuestamos la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año, época que coincide con los periodos de mayores flujos de efectivo. Históricamente, nuestra reserva territorial total fluctuó entre 36 y 42 meses de entregas de viviendas futuras, dependiendo de la temporada del año. Durante el segundo semestre de 2008, al encontrar oportunidades de inversión en terrenos, la Compañía incrementó su reserva territorial a 5.5 años de entrega de viviendas futuras.

Al 31 de diciembre de 2008 disponíamos de una reserva territorial con una superficie total de aproximadamente 79.3 millones de m<sup>2</sup>, lo que incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Lo anterior es equivalente a 390,127 viviendas, de las cuales 358,011 serán de interés social, 30,713 corresponderán a vivienda media y 1,403 al segmento de turismo. Para 2009, dado que seguimos una estrategia de reemplazo conservadora para adquisiciones de reserva territorial, prevemos minimizar las inversiones.

### **Nuestra relación con EIP**

A principios de 2002, EIP se convirtió en uno de los principales inversionistas en Homex. Sin embargo, EIP ha ido reduciendo su participación accionaria en la Compañía. El 1 de febrero de 2008, EIP vendió 5.1% del capital social de Homex (17.1 millones de acciones) a la familia de Nicolás, los fundadores de Homex. El 25 de abril de 2008, de conformidad con los planes de liquidación para el fondo de inversión de EIP, esta sociedad vendió aproximadamente 11.0 millones de acciones comunes de Homex en operaciones fuera de bolsa. Al 31 de marzo de 2009, EIP tenía una participación equivalente a 1.0% de las acciones de la Compañía.

### **Fortalezas del negocio**

#### *Procesos de negocios estandarizados*

A través de los años hemos desarrollado y redefinido 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 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 las oficinas regionales 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.

#### *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 posibilitado 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 califican para recibir un crédito hipotecario. Procuramos mantener plazos de construcción cortos, de menos de 10 semanas para vivienda de interés social y de menos de 16 semanas para vivienda media, utilizando nuestros sistemas para optimizar la eficiencia de nuestros métodos estandarizados. Esta rapidez nos permite aprovechar al máximo nuestro capital de trabajo al minimizar nuestros gastos generales y coordinar las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar, lo cual reduce en gran medida nuestra necesidad de créditos, además de minimizar nuestros costos.

#### *Diversificación geográfica*

Consideramos que somos uno de los desarrolladores de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. Al 31 de diciembre de 2008, nuestras operaciones abarcaban 112 fraccionamientos en 32 ciudades ubicadas en 20 estados de la república, que agrupan a 74.4% de la población en México, de acuerdo con datos del INEGI. Muchos de nuestros fraccionamientos se localizan en mercados donde actualmente no operan otros competidores importantes. Por ejemplo, en comparación con nuestros competidores, nuestras ventas no se concentran en un número limitado de áreas. En 2008, 35% de nuestros ingresos se originaron en el área metropolitana de la Ciudad de México, la más grande del país, y 8% en Guadalajara, la segunda

ciudad más grande de México. Los ingresos restantes se originaron en otras 30 ciudades. Consideramos que esta diversificación geográfica reduce nuestro perfil de riesgo en comparación con otros competidores menos diversificados.

### ***Experiencia y compromiso de la administración***

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, fundó la Compañía 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 15 años en sus respectivas áreas de responsabilidad. Los ejecutivos son propietarios de 29.45% de nuestras acciones. Dados los procesos de negocios estandarizados y la diversificación geográfica, delegamos importantes responsabilidades administrativas a nuestro equipo de experimentados gerentes de sucursales. Por lo general, una vez concluido un fraccionamiento, buscamos reubicar a nuestros gerentes de sucursales en un nuevo fraccionamiento con el objetivo de aprovechar su amplia experiencia.

### ***Enfoque en el segmento de vivienda de interés social***

Nuestro segmento de vivienda de interés social sigue siendo exitoso, debido fundamentalmente a la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México: INFONAVIT y FOVISSSTE, que en 2008 proporcionaron financiamiento para 494,073 y 90,140 créditos hipotecarios, respectivamente. Adicionalmente, seguimos experimentando una alta demanda de viviendas de interés social en México en virtud del 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. En México, 90% de la población percibe un ingreso mensual de aproximadamente \$6,000, de modo que una vivienda de interés social con valor de \$400,000 representa una opción accesible. Nuestro enfoque y experiencia en este segmento nos han permitido incrementar nuestra participación en el mercado respecto de nuestros competidores. Al 31 de diciembre de 2008, nuestra participación en el mercado se había incrementado a 32.4%, en comparación con 31.9% durante el año anterior. Además, 90.8% de las viviendas que vendimos durante 2008 se ubicaron en la categoría de vivienda de interés social.

### **Estrategias de negocios**

#### ***Mantener una posición financiera conservadora***

Operamos nuestro negocio con el objetivo de reducir nuestra exposición a tasas de interés y riesgo de financiamiento. Comenzamos a construir una vez que hemos comprobado que el comprador califica para un crédito hipotecario y, en su caso, el comprador ha pagado un enganche, lo cual reduce nuestras necesidades de capital de trabajo. Consideramos que la consiguiente flexibilidad financiera eleva nuestra capacidad para responder rápidamente a las oportunidades de mercado y reduce al mínimo cualquier efecto negativo que pudiera resultar de una desaceleración en la economía.

#### ***Enfoque en la consolidación del crecimiento y las oportunidades de altos rendimientos***

Nuestra estrategia consiste en consolidar nuestro crecimiento e identificar y aprovechar aquellas oportunidades que nos permitan lograr altos rendimientos, como es el caso de las ventas de vivienda media. En el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008, 23.0% de nuestros ingresos provino de la vivienda media, en comparación con 22.6% en 2007. Hemos desarrollado un modelo de operación gracias al cual consideramos que es posible incursionar rápida y eficazmente en mercados que no están suficientemente atendidos, a fin de aprovechar las atractivas oportunidades derivadas de la creciente disponibilidad de créditos hipotecarios financiados tanto por el gobierno como por el sector privado.

#### ***Crecimiento estratégico de la vivienda turística***

El 7 de febrero de 2008, la Compañía anunció planes para fortalecer su posición en el mercado turístico mediante el desarrollo de comunidades para el mercado de segundas viviendas en destinos turísticos clave dentro del territorio nacional. Dichas viviendas se orientan a clientes potenciales de Estados Unidos, Canadá y México (ver “—Nuestros productos”).

La primera etapa de desarrollo comprende el lanzamiento de tres fraccionamientos de “Las Villas de México” en las ciudades de Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta. Estas comunidades privadas, caracterizadas por ofrecer un producto y servicios de primer nivel, reflejarán la arquitectura y la cultura de México con adaptaciones a las costumbres y tradiciones del mercado al que nos dirigimos. Los fraccionamientos incluirán villas residenciales, casas y departamentos.

En octubre de 2008, la Compañía comenzó la construcción de las viviendas muestra y la infraestructura inicial en Cancún y Los Cabos, con el propósito de empezar los esfuerzos de ventas para la primera etapa de estos fraccionamientos. No obstante, prevemos una reducción de los clientes potenciales para nuestro mercado turístico, debido a una menor demanda por parte de los clientes a los que nos dirigimos, relacionada con la actual recesión y desaceleración económica en Estados Unidos, Canadá y Europa. Como resultado de la disminución esperada en la demanda, la Compañía ha ajustado su estrategia y controlado los costos a fin de mantener la rentabilidad, para lo cual optó por la subcontratación de sus empleados de ventas, la reducción del personal administrativo, la mayor eficiencia de las fases relativas a la aprobación del financiamiento para los clientes y el aumento en la densidad de nuestros proyectos del segmento de turismo. Sin embargo, la abrupta disminución en el valor del peso en comparación con el dólar estadounidense, el dólar canadiense y el euro durante el último trimestre de 2008, puede derivar en un incremento en la demanda para este segmento, dado que México se vuelve más atractivo para los extranjeros.

Durante 2009, los fraccionamientos del segmento de turismo no han experimentado un crecimiento significativo. Concretamente el desarrollo del proyecto de Puerto Vallarta, ubicado en Riviera Nayarit, se ha visto interrumpido debido a la actual recesión y desaceleración económica, aunque esperamos comenzar el desarrollo de este proyecto durante 2010.

### ***Mantener una reserva territorial adecuada y equilibrada***

Nuestra capacidad para identificar, adquirir y mejorar terrenos constituye uno de los elementos más importantes de nuestro 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 fraccionamientos. Durante el segundo semestre de 2008, la Compañía incrementó su inventario de terrenos a 5.5 años de entrega de viviendas futuras, al encontrar oportunidades de inversión en terrenos. Para 2009 prevemos minimizar las inversiones siguiendo una estrategia conservadora de reemplazo para las adquisiciones de reserva territorial.

Por lo regular adquirimos grandes superficies de terreno a fin de amortizar nuestros costos de adquisición e infraestructura a través de un gran número de viviendas, minimizar la competencia y aprovechar las ventajas de nuestras economías de escala. Al 31 de diciembre de 2008 teníamos una reserva territorial de aproximadamente 79.3 millones de m<sup>2</sup>, lo que incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Lo anterior equivale a 390,127 viviendas, de las cuales 358,011 serán de interés social, 30,713 corresponderán al segmento de vivienda media y 1,403 se dirigirán al mercado de vivienda turística.

### ***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. En 2008 respondimos a las necesidades de nuestros clientes al lanzar un programa a la medida, que les permite elegir entre una completa gama de opciones, incluidas en el precio de adquisición de la vivienda, de modo que se agregue a ésta el toque personal del comprador. Al mismo tiempo, buscamos convertirnos en el mejor patrón para nuestros empleados, a quienes brindamos oportunidades educativas y de capacitación. Nos esmeramos por contratar y conservar empleados talentosos e invertir en la capacitación de nuestro personal a todos los niveles, ofreciendo programas tales como cursos de secundaria para trabajadores de la construcción. También asumimos el compromiso de ser el mejor cliente de nuestros proveedores, al ofrecerles diversas alternativas de pago y oportunidades para el crecimiento conjunto, así como acceso a nuestra estructura de factoraje y otras iniciativas, incluyendo sistemas electrónicos de pedidos y pagos. Consideramos que estos factores nos convierten en un desarrollador de vivienda, patrón y cliente preferente, y que, en última instancia, nos permiten mejorar nuestras actividades en su conjunto.

### ***Sistema de construcción con moldes***

Durante 2007, la Compañía adquirió una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio, la cual usará en algunos de sus proyectos. Esta nueva tecnología mejorará significativamente la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los nuevos 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
- durabilidad, debido a que se emplea concreto.

Al 31 de diciembre de 2008 habíamos utilizado esta tecnología en la construcción de 25,874 viviendas. La intención de la Compañía es seguir utilizando esta tecnología en el futuro.

### ***Nuestros mercados***

Operamos en distintos mercados geográficos del país, desde Tijuana, en el norte, hasta Tapachula, en el sur, lo cual representa 20 estados y 32 ciudades al 31 de diciembre de 2008. Los estados representan 74.4% de la población de México, de acuerdo con el INEGI. En 2008, 35% de nuestros ingresos se originaron en el área metropolitana de la Ciudad de México, la más grande del país, y 8% en Guadalajara, la segunda ciudad más grande. Los ingresos restantes se originaron en otras 30 ciudades.

Al ser un desarrollador de vivienda diversificado, Homex tiene una amplia presencia en el territorio nacional, lo que comprende: 1) ciudades capitales, en donde aprovechamos una demanda estable por parte de los empleados del sector público; 2) ciudades industriales, incluyendo Puebla, Monterrey, Guanajuato, Saltillo y Chihuahua, en donde aprovechamos la economía de México orientada a las exportaciones, y 3) ciudades turísticas y orientadas a los servicios. Durante 2008, el sector servicios del país contribuyó con 60% del PIB nacional, y la industria da empleo a aproximadamente 58% de la población económicamente activa. Nuestra diversidad geográfica dentro de México nos ha permitido mitigar la exposición al riesgo en una región en particular.

Tenemos planeado continuar operando en mercados donde contamos con una importante presencia y ampliar nuestras operaciones a otros mercados con una alta demanda de vivienda.

### ***Total de viviendas vendidas***

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado. Durante 2005, del total de viviendas vendidas, 89.3% correspondieron a vivienda de interés social y 10.7% a vivienda media. Durante 2006, 90.5% de las ventas correspondió a vivienda de interés social y 9.5% a vivienda media. Durante 2007, las viviendas de interés social representaron 90.4% de las ventas, frente a 9.6% de las viviendas medias. Finalmente, durante 2008, del total de viviendas vendidas, 90.8% correspondieron a vivienda de interés social y 9.2% a vivienda media.

## Ejercicios terminados el 31 de diciembre de

| Estado              | 2008                       |                | 2007                       |                | 2006                       |                | 2005                       |                |
|---------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                     | Vivienda de interés social | Vivienda media |
| Baja California     | 3,509                      | 355            | 2,810                      | 387            | 2,170                      | 423            | 1,682                      | 350            |
| Baja California Sur | 2,165                      | 520            | 2,514                      | 733            | 1,188                      | 178            | 894                        | 33             |
| Chiapas             | 2,127                      | 297            | 1,071                      | 287            | 1,369                      | 192            | 1,126                      | —              |
| Chihuahua           | 219                        | 122            | 188                        | 62             | 481                        | 96             | 562                        | 37             |
| Coahuila            | 641                        | —              | —                          | —              | —                          | —              | —                          | —              |
| Guanajuato          | 453                        | 32             | 1,236                      | —              | 209                        | 134            | 376                        | 637            |
| Estado de México    | 19,842                     | 1,688          | 15,815                     | 1,224          | 15,666                     | 554            | 6,403                      | 715            |
| Guerrero            | 1,030                      | 686            | 956                        | 467            | 1,321                      | 5              | 759                        | —              |
| Hidalgo             | —                          | 53             | —                          | 263            | —                          | 161            | 156                        | 93             |
| Jalisco             | 7,745                      | 769            | 8,090                      | 582            | 9,623                      | 1,147          | 5,184                      | 926            |
| Michoacán           | 983                        | 1              | 890                        | —              | 646                        | 323            | 821                        | 105            |
| Nuevo León          | 3,704                      | 30             | 4,532                      | —              | 2,834                      | —              | 3,394                      | —              |
| Oaxaca              | —                          | —              | 64                         | —              | 467                        | —              | 273                        | —              |
| Puebla              | 942                        | —              | 2,360                      | —              | —                          | 82             | —                          | —              |
| Querétaro           | 1,284                      | —              | —                          | —              | —                          | —              | —                          | —              |
| Quintana Roo        | 331                        | —              | —                          | —              | —                          | —              | —                          | —              |
| Sinaloa             | 3,442                      | 174            | 1,641                      | 160            | 1,356                      | 331            | 2,146                      | 238            |
| Sonora              | 535                        | 292            | 341                        | 379            | 375                        | 153            | 968                        | 13             |
| Tamaulipas          | 621                        | —              | 714                        | 58             | 427                        | 306            | 2,188                      | 244            |
| Veracruz            | 2,636                      | 270            | 3,468                      | 380            | 1,808                      | 107            | 1,271                      | —              |
| Total               | 52,209                     | 5,289          | 46,690                     | 4,982          | 39,940                     | 4,192          | 28,203                     | 3,391          |

## EL MERCADO NACIONAL DE LA VIVIENDA

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 SOFTEC. No verificamos por nuestra cuenta la información proporcionada en esta sección.

### Aspectos generales

El mercado nacional de la vivienda en México está influido 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 ascendía en 2005 a aproximadamente 103.5 millones de habitantes, que representaban alrededor de 25.1 millones de familias. Según cálculos del CONAPO, a finales de 2008 habrá aproximadamente 27.5 millones de familias, alrededor de 28.1 millones a finales de 2010 y 31.1 millones a finales de 2015.

Durante los decenios 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 2008, el grupo comprendido entre los 25 y los 54 años de edad representaba aproximadamente 38.3 millones de habitantes o 37% de la población total de México. Según cálculos del CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 44 millones de habitantes, que representarán 38% de la población nacional. El crecimiento de dicho grupo contribuirá al aumento en la demanda de vivienda en el país.

### Oferta de vivienda

En 2006, las estadísticas de vivienda de la CONAVI indicaban que México tenía un déficit generalizado de 4.4 millones de viviendas. Esta cifra incluía la necesidad de:

- 2.1 millones de viviendas nuevas para ubicar a varias familias que vivían en una sola vivienda o cuyas viviendas debían reemplazarse, y
- 2.3 millones de viviendas modestas que requerían demasiadas reparaciones y un posible reemplazo.

La CONAVI estima que el crecimiento de la población mexicana generará una demanda sostenida de cuando menos 633,742 unidades anuales en el futuro próximo. A fin de enfrentar el déficit de millones de viviendas y atender el incremento esperado en la demanda, el gobierno se ha comprometido a financiar y/o construir al menos 1.3 millones de unidades anuales en 2009.

### *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 principalmente en familias con recursos económicos limitados, 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 satisfacer la necesidad de viviendas para familias con recursos económicos limitados que se ubican en el Distrito Federal a través del otorgamiento de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, con el objetivo de desarrollar 200,000 nuevas viviendas en el periodo 2007-2012. Durante 2008, la Compañía realizó operaciones con clientes apobados por esta institución por un monto de \$298,620.

### Segmentos del mercado

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la construida 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 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 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 se clasifica de la siguiente manera:

### Segmentos del mercado de vivienda

| Segmento                   | Costo                           | Tamaño  | Características   |
|----------------------------|---------------------------------|---|---|
| Vivienda de interés social | Entre \$195,000 y \$540,000     | 45 m <sup>2</sup> -76 m <sup>2</sup>          | Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles.   |
| Vivienda media             | Entre \$541,000 y \$1,885,000   | 76 m <sup>2</sup> -172 m <sup>2</sup>         | 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 \$1,885,000              | Más de 172 m <sup>2</sup>                     | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuartos de servicio, escriturada, con todos los servicios disponibles.        |
| Vivienda turística         | Entre 450,000 y 750,000 dólares | Entre 140 m <sup>2</sup> y 200 m <sup>2</sup> | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuartos de servicio, con todos los servicios públicos disponibles.            |

## **Política del gobierno y financiamiento disponible**

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en parte 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. Como resultado, la demanda de vivienda de interés social y vivienda media durante dicho periodo ha permanecido baja.

Durante el decenio de 1980, la política del gobierno mexicano estuvo orientada a fomentar la inversión de parte del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo y estimulando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directos. En 1994, el país sufrió 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, como resultado de la poca disponibilidad de créditos de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas del gobierno 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 continuado creciendo como resultado de las políticas del gobierno. La meta del gobierno del Presidente Calderón es el otorgamiento de seis millones de créditos hipotecarios durante el sexenio. Por lo que se refiere a 2008, 3.2 millones de créditos hipotecarios han sido financiados, alcanzando 51% de la meta gubernamental. De los 3.2 millones de créditos hipotecarios que han sido financiados, 66% están relacionados con créditos hipotecarios para nuevas viviendas. El gobierno del Presidente Calderón ha respaldado cuatro objetivos para la industria desarrolladora de vivienda, los cuales fueron originalmente establecidos por el Presidente Fox:

- proporcionar un mayor número de terrenos adecuados, incluyendo infraestructura como drenaje y servicios públicos;
- aumentar la desregulación de la industria de la construcción de viviendas;
- impulsar la consolidación dentro de la industria, e
- incrementar las oportunidades de financiamiento a los compradores de vivienda que son aptos para obtener éste.

Aunado a dichos esfuerzos, el Congreso Federal reformó la legislación fiscal a fin de establecer que, a partir de 2003, las personas físicas pudieran deducir del impuesto sobre la renta una parte de los intereses pagados sobre sus créditos hipotecarios. De acuerdo con las expectativas gubernamentales, lo anterior daría como resultado un aumento en las operaciones de financiamiento hipotecario.

Recientemente, el gobierno mexicano implementó un nuevo programa para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias de menos recursos, cuyos ingresos mensuales resultan insuficientes para adquirir una vivienda con los precios más bajos en el mercado. Este programa demuestra el compromiso del gobierno federal por mejorar la calidad de vida de las familias del país mediante el ofrecimiento de viviendas accesibles.

De acuerdo con la CONAVI, al 31 de diciembre de 2008 se otorgaron 1,084,333 créditos hipotecarios a través de los fondos para el financiamiento de viviendas.

El Presidente Felipe Calderón ha manifestado que continuará apoyando y promoviendo la industria de la vivienda conforme a tres principales directrices: desarrollo urbano, viviendas muy accesibles a través del programa de subsidio federal para vivienda, dirigido a las familias con menos ingresos, y mejores viviendas. La meta del presente gobierno consiste en otorgar seis millones de créditos hipotecarios anuales para 2012.

### **Fuentes de financiamiento hipotecario**

Las principales fuentes principales 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, que atiende a los trabajadores del sector privado,

el FOVISSSTE, que atiende a los trabajadores del Estado;

- La SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- Instituciones de banca múltiple y sofoles utilizando sus propios fondos, y
- Subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento otorgaron 1,084,333 créditos hipotecarios en 2008, de los cuales 716,915 correspondieron a nuevas viviendas.

### ***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 funciona como un fondo de ahorro y préstamo, y 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% de su salario bruto.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos, los cuales dependen, entre otras cosas, del salario, la edad, el número de aportaciones mensuales efectuadas y el número de dependientes del comprador.

El INFONAVIT está introduciendo gradualmente el requisito de que los solicitantes de créditos hipotecarios paguen un enganche de entre 5% y 10% del valor total de la vivienda, dependiendo de su precio. El importe total del crédito puede ser hasta por 100% del costo de una vivienda, cuyo precio no exceda de 350 veces el salario mínimo mensual. 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. En términos generales, el INFONAVIT otorga créditos a una tasa de interés anual variable que está indexada a la inflación y se basa en el ingreso del acreditado.

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 las aportaciones efectuadas a través de deducciones a sus nóminas y registradas en sus cuentas del INFONAVIT para garantizar los créditos hipotecarios otorgados a los mismos por instituciones financieras del sector privado. De igual forma, los clientes pueden recurrir a sus aportaciones mensuales al INFONAVIT para cubrir los pagos mensuales de los créditos hipotecarios adeudados a instituciones del sector privado.

En 2007, el INFONAVIT introdujo un nuevo programa denominado Cofinanciamiento o Cofinavit, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos; dicho programa funciona de manera similar a Apoyo INFONAVIT. Los clientes de Cofinavit pueden obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT y de una institución de banca múltiple o una sofol. Adicionalmente, pueden utilizar las aportaciones registradas en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario.

Asimismo, hacia finales de 2004 y principios de 2005, el INFONAVIT inició un nuevo sistema de financiamiento hipotecario, que le permite agilizar el otorgamiento de créditos hipotecarios como respuesta a la demanda, al reducir la documentación necesaria para iniciar el trámite. Gracias a lo anterior, el INFONAVIT puede alcanzar sus metas del año. Además, este nuevo sistema propicia la transparencia y la calidad de los servicios hipotecarios.

A principios de 2009, el INFONAVIT lanzó el programa Garantía Infonavit, desarrollado para proporcionar asesoría a los acreditados que han perdido su empleo, aquellos a los que les redujeron el salario y, por último, aquellos que están enfrentando dificultades económicas por motivos de edad o enfermedad. Para los acreditados que han perdido su empleo, el programa: (1) permite un periodo de gracia de un año sin pagar intereses o abonar a capital (2) ofrece un seguro de desempleo parcial, en donde se pide a los acreditados realizar un pago mínimo de 10.64 veces el salario mínimo diario de la Ciudad de México, a cambio de lo cual reciben un descuento de 50% en los pagos de intereses acumulados; y (3) ofrece un programa de protección de pagos, en donde los acreditados pagan una cuota mínima de 2% de su crédito hipotecario mensual y, de este modo, están protegidos por hasta seis meses cada cinco años. El programa de garantía representa también una ayuda para aquellos acreditados a los que les redujeron el salario, a quienes se les permite aprovechar reducciones en el pago del crédito hipotecario de hasta 25% mensual, correspondientes al nuevo salario, así como otros ajustes, dependiendo de las circunstancias individuales del acreditado. Finalmente, el programa de garantía brinda asesoría a los acreditados que buscan hacer prepagos de sus créditos hipotecarios, en cuyo caso se ofrece un descuento de 30% por prepagos para los créditos hipotecarios establecidos antes del 31 de julio de 1995 y de 10% para los créditos hipotecarios con una vigencia de al menos dos años y que no presentan adeudos.

Al INFONAVIT correspondió aproximadamente 35.2% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008.

El INFONAVIT se ha comprometido a otorgar 450,000 nuevos créditos hipotecarios en 2009. Además, este organismo ha acordado garantizar los créditos hipotecarios otorgados a los empleados por las instituciones de banca múltiple y las sofoles en el supuesto de que el acreditado pierda el empleo. El INFONAVIT espera continuar modernizando sus operaciones e incrementar el financiamiento disponible, concentrándose en reducir la cartera vencida, colaborando más estrechamente con el sector privado e implementando un programa de ahorro voluntario. Recientemente, el INFONAVIT reanudó sus programas de bursatilización de cartera crediticia con el propósito de contribuir al crecimiento del mercado hipotecario secundario del país y ampliar sus fuentes de financiamiento.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2009-2013 son las siguientes:

| <u>Año</u> | <u>Créditos hipotecarios</u> |
|------------|------------------------------|
| 2009       | 450,000                      |
| 2010       | 500,000                      |
| 2011       | 550,000                      |
| 2012       | 600,000                      |
| 2013       | 600,000                      |

### **FOVISSSTE**

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno 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 permite que el FOVISSSTE participe 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. Este organismo 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 \$504,533. 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.

El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 6.4% de todo el financiamiento hipotecario en México durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008.

### ***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, sofoles y sofomes para que, por su parte, éstas otorguen créditos puente directamente a los desarrolladores. Al 1 de septiembre de 2004, sin embargo, la SHF otorgó créditos puente sólo para viviendas con un valor aproximado de hasta 166,667 UDIs. En comparación con el otorgamiento de créditos puente para viviendas con un valor superior a 500,000 UDIs, 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 únicamente 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. 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 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. En términos del total de viviendas financiadas, la SHF (a través de las instituciones de banca múltiple y las sofoles) aportó aproximadamente 9.1% del total del financiamiento hipotecario en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008.

Conjuntamente con sus operaciones de financiamiento hipotecario, la SHF asumió también un papel activo en la emisión de bonos respaldados por hipotecas (BORHIS), así como en la determinación de los precios de compra y venta de estos valores durante 2008. Además, la SHF revisa las emisiones de BORHIS para garantizar que cumplen con los requerimientos y criterios de idoneidad del mercado, y proporciona datos y análisis relativos a información histórica, riesgo de incumplimiento y evolución del mercado respecto de las emisiones de BORHIS. Al comprometerse en las actividades de determinación de precios de compra y venta y proporcionar financiamiento hipotecario a los segmentos de la población desatendidos, la SHF aporta también liquidez al mercado mexicano de la vivienda. Asimismo, la SHF se ha comprometido a enfocar su estrategia en la promoción de los desarrollos urbanos integrales sustentables (DUIS) y en la repoblación de áreas urbanas.

### ***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 balance del mercado de vivienda media, así como el de vivienda residencial, utilizando otras fuentes de financiamiento. Las sofoles y 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 sofomes tienen prohibido 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 fraccionamiento.

Por lo general, los créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes están disponibles para cubrir desde el nivel más alto del segmento de vivienda de interés social hasta el segmento de vivienda residencial. No obstante, durante 2008 se partió de que los compradores que cumplen con los requisitos necesarios para obtener créditos hipotecarios de instituciones del sector privado son aquellos que pretenden adquirir una vivienda con un valor superior a \$250,000. Las instituciones financieras privadas exigen un enganche equivalente a aproximadamente 20% del valor total de la vivienda y otorgan créditos a tasas de interés anual fijas o variables que se determinan con base en el INPC y la inflación.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes suelen ser a plazos de entre 10 y 30 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos en el salario mínimo mensual y las tasas de inflación.

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008, las instituciones de banca múltiple, las sofoles y las sofomes otorgaron aproximadamente 14.7% del total de los créditos hipotecarios en el país.

#### ***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 orientadas 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.

Estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 34.6% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2008.

#### **Competencia**

La industria del desarrollo y la construcción de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada e incluye un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa, tales como Corporación GEO, S.A.B. de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., SARE, S.A.B. de C.V. y URBI Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Consideramos que, en total, actualmente existen en el país alrededor de 2,000 distintas empresas que operan aproximadamente 5,100 nuevos fraccionamientos en México. La siguiente tabla contiene información sobre las principales empresas constructoras de vivienda con las que competimos, la cual se basa en la información pública disponible y en nuestros cálculos.

| <b>Competidor</b> | <b>Venta de viviendas en 2008</b> | <b>Ventas en 2008 (millones de pesos)</b> | <b>Ubicación en México</b>                                     |
|-------------------|-----------------------------------|---|--|
| GEO               | 51,879                            | 17,453                                    | Nacional   |
| URBI              | 42,844                            | 15,003                                    | Norte, áreas metropolitanas del Distrito Federal y Guadalajara |
| ARA               | 20,972                            | 8,912                                     | Nacional   |
| SARE              | 11,377                            | 4,626                                     | Área metropolitana del Distrito Federal                        |

Fuente: Boletines financieros de las empresas correspondientes al cuarto trimestre de 2008.

Consideramos que, con base en nuestras principales fortalezas y estrategias de negocios, anteriormente descritas, estamos bien posicionados para aprovechar las futuras oportunidades de crecimiento en los segmentos de vivienda de interés social y vivienda media.

### **Estacionalidad**

La industria de la vivienda de interés social 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 durante el primer trimestre del año. Los pagos de viviendas son muy lentos a principio 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 fraccionamiento. 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 más altos en el primer y segundo trimestres. Presupuestamos la mayoría de nuestras compras de terrenos para el segundo semestre del año para coincidir con los periodos de mayores flujos de efectivo. Preveemos 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 sofomes para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. No esperamos cambios importantes en la estacionalidad de nuestros resultados.

### **Mercadotecnia**

Fomentamos la presencia entre clientes potenciales a través de actividades de promoción y mercadotecnia, así como mediante referencias proporcionadas por clientes satisfechos. Las encuestas realizadas por nuestro departamento de mercadotecnia y los agentes de ventas nos permiten recabar información demográfica y de mercado que nos ayuda a evaluar la viabilidad de nuevos fraccionamientos. Utilizamos estas encuestas para dirigirnos a grupos de clientes que tienen características en común o que comparten las mismas necesidades, y ofrecemos paquetes de servicios, incluyendo vivienda muestra y opciones de financiamiento diseñadas a la medida de dichos grupos.

Realizamos campañas publicitarias y promocionales principalmente a través de medios de comunicación impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado objetivo, así como mediante estaciones locales de radio y televisión. Complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo *stands* en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover invitaciones abiertas a las viviendas y otros eventos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con empresas y otros grupos locales para ofrecer viviendas a sus empleados o miembros, y dependemos de las referencias favorables que dan los clientes satisfechos para realizar un gran porcentaje de nuestras ventas. Asimismo, contratamos personal de ventas especialmente entrenado para comercializar nuestros fraccionamientos de vivienda media.

## **Ventas**

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en 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. Al 31 de diciembre de 2008 contábamos con 95 oficinas de ventas para atender a igual número de fraccionamientos. De manera similar, una vez que adquirimos un terreno y planeamos un fraccionamiento 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 están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento y características técnicas del fraccionamiento, así como información respecto 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. En 2005 modificamos el sistema de compensación de nuestros representantes de ventas, adoptando un método que se basa exclusivamente en comisiones conforme al desempeño, las cuales ascienden por lo general a 1.8% 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, aunque no proporcionamos financiamiento de ningún tipo en las distintas etapas del proceso de ventas. 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.

## **Financiamiento a clientes**

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

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;
- creamos un expediente electrónico 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;
- 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 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.

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 ajuste e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga cualquier diferencia.

## **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 se hagan cargo de los detalles de los acabados conforme a su gusto tras la entrega de la vivienda, obtenemos ahorros que nos permiten construir viviendas de mayor tamaño que las ofrecidas por nuestros competidores.

En la planeación de los fraccionamientos 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 fraccionamientos 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 fraccionamiento, 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 construcción eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en todos nuestros fraccionamientos. 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 fraccionamiento, 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 formatos 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 del segmento medio, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

Durante 2007, la Compañía adquirió una innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Esta nueva tecnología mejora 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 de 2,000 usos por molde; versatilidad, dado que el molde 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. Al 31 de diciembre de 2008 habíamos utilizado esta tecnología en la construcción de 25,874 viviendas.

## **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, tabiques, 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. Con el fin de administrar de manera más eficiente el capital de trabajo, establecemos líneas de crédito para muchos de nuestros proveedores a través de un programa de factoraje respaldado por NAFIN y algunas otras instituciones financieras. Garantizamos una parte del financiamiento otorgado a algunos proveedores para los materiales que adquirimos con ellos durante el proceso de construcción y pagamos directamente los créditos a las instituciones con los fondos recibidos al momento de entregar la vivienda, lo que nos permite asegurar que ellos reciban oportunamente sus pagos, así como reducir la necesidad de obtener financiamiento para la construcción.

Entre nuestros principales proveedores están: Cemex, S.A. de C.V., Lámina y Placa Comercial, S.A. de C.V., Aceros Turia, S.A. de C.V., Aceros de Toluca, S.A. de C.V., Electroferretera Orvi, S.A. de C.V., Distribuidora Jama, S.A. de C.V., KS Tubería, S.A. de C.V., Prefabricados y Sistemas, S.A. de C.V., Industrial Bloquera Mexicana, S.A. de C.V., Sanitarios, Azulejos y Recubrimientos, S.A. de C.V., Mexicana de Laminación, S.A. de C.V., Coacero, S.A. de C.V., Aceros el Árbol, S.A. de C.V., Grupo Forestal el Nayar, S.A. de C.V., Materiales para Construcción los Grandes, S.A. de C.V., Distribuidora de Acero Comercial, S.A. de C.V., Armasel, S.A. de C.V., Distribuidora Tamex, S.A. de C.V., Masonite de México, S.A. de C.V., Termoplásticos del Centro, S.A. de C.V. y Logística, Distribución y Servicios, 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 ni interrupción en el abasto.

## **Recursos humanos**

Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía tenía aproximadamente 17,280 empleados, de los cuales 17,251 fueron contratados en México y 29 en India. En 2007 y 2006 había un total de 15,127 y 11,948 empleados, respectivamente. Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2006, la Compañía no tuvo empleados contratados fuera de México. Aproximadamente 5,524 empleados formaban parte del personal administrativo al 31 de diciembre de 2008.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de fraccionamientos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes trabajan 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 tecnología de 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 fraccionamiento 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. En 2004, 2005, 2007 y 2008 fuimos designados como uno de los 100 “Mejores lugares para trabajar” en México por el Great Place to Work Institute, con sede en Estados Unidos.

Al 31 de diciembre de 2008, aproximadamente 42% de 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. Consideramos que mantenemos una excelente relación de trabajo con nuestros trabajadores y, a la fecha, no hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún reclamo significativo relacionado con el personal.

## **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 25 de los estados financieros, otorgamos una garantía de doce meses 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 2008 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 fraccionamientos 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 fraccionamientos. Durante un periodo de 18 meses contamos también con especialistas en desarrollo comunitario, quienes ayudan a promover las relaciones en determinados fraccionamientos mediante la organización de eventos sociales entre vecinos, tales como competencias para premiar las viviendas y los jardines mejor arreglados.

## **Inversiones internacionales**

En marzo de 2008, la Compañía estableció una subsidiaria en India, Homex India Private Limited (anteriormente conocida como Daksh Builders and Developers Private Limited), a través de la cual busca desarrollar terrenos para la construcción de viviendas de interés social y viviendas del segmento medio. La Compañía ha cumplido con la legislación de India en materia de inversiones, que exige que nuestra subsidiaria mantenga capital suficiente por un monto de 10 millones de dólares. Durante 2008, nuestra subsidiaria canceló la inversión que pretendía hacer en el estado de Jammu y Kashmir, y actualmente está evaluando varios proyectos distintos. Al 31 de diciembre de 2008, la Compañía tenía 29 empleados en India, todos ellos integrantes del personal administrativo. Estos empleados se encuentran evaluando la factibilidad de otros proyectos en la región.

En noviembre de 2008, la Compañía decidió iniciar operaciones en Brasil y celebró un acuerdo con su socio original para adquirir su participación accionaria en Homex Brasil Empreendimentos e Participacoes. Ltda. En abril de 2009, Homex dio inicio a su primer proyecto piloto en San José dos Campos, una ciudad industrial cerca de Sao Paulo. La fase inicial del proyecto consistirá en 700 viviendas de interés social con un precio promedio por unidad de 33,000 dólares.

Desde septiembre de 2007, Homex es propietaria de 15% de las acciones en circulación de Orascom Housing Communities "S.A.E.", una compañía asociada que se localiza en El Cairo, Egipto, la cual se dedica a la construcción y desarrollo de viviendas de interés social y viviendas del segmento medio en ese país. Los activos e ingresos de esta compañía asociada no son importantes respecto a la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones consolidadas.

## **Manejo de riesgos**

La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a aquellos específicos de la industria. Las principales áreas de exposición son las relativas 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 tecnología de 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 administración y la toma de decisiones de la Compañía. En consecuencia, el sistema de Homex para detectar y manejar riesgos de manera oportuna consta de múltiples componentes que son sistemáticamente incorporados a toda la organización y estructura operativa. No hay ninguna estructura organizacional autónoma; en vez 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 proyecto de la Compañía. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

El comité a cargo del manejo de riesgos garantiza, en nombre del Consejo de Administración, que los riesgos son identificados y evaluados continuamente a lo largo de las distintas funciones y procesos. Asimismo, es responsable de afinar constantemente el sistema y de verificar su eficacia. El comité, que informa de manera regular al Consejo de Administración, desarrolla también los principios básicos de la política de riesgos y supervisa su cumplimiento. Además, divulga la política de riesgos de la Compañía, define la documentación que se requiere e inicia las revisiones necesarias de aspectos específicos del sistema de manejo de riesgos que la dirección de auditoría interna lleve a cabo.

Todos los posibles riesgos de gran relevancia para la rentabilidad o permanencia de la Compañía son documentados en un mapa de riesgos, que se actualiza y amplía regularmente. Las posibles interdependencias entre los distintos riesgos son debidamente señaladas. Esta medida se diseña para asegurar que la detección, limitación y eliminación oportunas de estos sistemas de riesgos sean revisadas y reforzadas continuamente.

Con el propósito de combatir y controlar riesgos no sólo se cuenta con soluciones de seguridad adecuadas, sino también con planes de contingencia a la medida de cada situación de riesgo en particular. Un análisis de riesgos, junto con las posibilidades de limitarlos y superarlos, es también una parte integral del proceso de desarrollo de nuestra estrategia y está incorporado en la planeación operativa de la Compañía.

## **Regulación**

### *Aspectos generales*

Nuestras operaciones están sujetas a regulaciones en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones en tanto 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 dentro de dichas entidades.
- 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 para construcción proporcionado por el INFONAVIT se otorgue únicamente a desarrolladores inscritos que participen en las licitaciones públicas convocadas por dicha institución.
- La Ley Orgánica de la 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.

## Aspectos ambientales

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 autoridades federales competentes para aplicar las disposiciones legales en materia ambiental, a través de medidas tales como: estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, y para 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. Plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros fraccionamientos 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 posibles riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los posibles efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales para su uso en nuestros fraccionamientos. 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.

## Principales subsidiarias

Somos una sociedad controladora que realiza sus operaciones por medio de subsidiarias. En la tabla siguiente se mencionan nuestras principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2008.

| Nombre de la compañía  | Jurisdicción donde se constituyó | Participación |       | Productos/servicios  |
|--|----------------------------------|---------------|-------|--|
|  |                                  | 2008          | 2007  |  |
| Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")      | México                           | 100%          | 100 % | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial. |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284 | México                           | 100%          | 100 % | Prestación de servicios financieros.   |
| Administradora Picsa, S.A. de C.V.                               | México                           | 100%          | 100 % | Prestación de servicios administrativos y promoción relacionados con la industria de la construcción.                        |
| Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.                           | México                           | 100%          | 100 % | Prestación de servicios administrativos.   |
| Aerohomex, S.A. de C.V.  | México                           | 100%          | 100 % | Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.  |
| Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)      | México                           | 100%          | 100 % | Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.   |
| Homex Atizapán, S.A. de C.V.                                     | México                           | 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)                    | México                           | 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.                         | México                           | 100%          | 100 % | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.   |

|  |        |      |       |  |
|--|--------|------|-------|--|
| Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.                  | México | 100% | 100 % | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.                             |
| Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)                       | México | 50%  | 50 %  | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio. |
| Opción Homex, S.A. de C.V. (4)                               | México | 100% | 100 % | Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.   |
| Homex Amuéblate, S.A. de C.V. (4)                            | México | 100% | 100 % | Venta de productos para viviendas.   |
| Homex Global, S.A. de C.V. (3)                               | México | 100% | 100 % | Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.   |
| Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.R. (4)                     | México | 100% | 100 % | Prestación de servicios financieros.   |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso Homex 80584 | México | 100% | 100 % | Administración del plan de acciones al personal.   |
| HXMTD, S.A. de C.V. (5)                                      | México | 100% | —     | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas residencial en el sector turismo               |
| Homex Central Marcaria, S.A. de C.V. (5)                     | México | 100% | —     | Administración de propiedad industrial e intelectual.  |

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V. y Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
- (2) Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., que posee el 50% de sus acciones, y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales. Esta compañía es consolidada de conformidad con lo indicado por el Boletín B-8, *Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes*, dado a que la Compañía tiene el control efectivo de esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es poseedora de acciones en las siguientes compañías:
- (a) A partir de marzo de 2008, Homex Global es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. Esta compañía no tuvo operaciones importantes durante 2008.
  - (b) A partir de septiembre de 2007, Homex Global posee el 15% de las acciones en circulación de Osracom Housing Communities “S.A.E.”, compañía asociada que reside en El Cairo, Egipto y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en ese mismo país.
  - (c) A partir de febrero 2008, 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 y no tuvo ninguna operación durante 2008.
  - (d) A partir noviembre de 2008, Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Incorporacoes a Construcoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Homex Brasil pretende llevar a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en Sao Paulo, Brasil. Homex Brasil no tuvo operaciones importantes durante 2008.
- (4) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio y el

2008.

(5) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2008, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio.

## **COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN**

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este informe anual. Nuestros estados financieros consolidados, junto con otra información financiera incluida en este informe anual, están preparados de conformidad con las NIF y están expresados, al igual que el resto de la información financiera que se incluye en este informe anual, en pesos al 31 de diciembre de 2008 y en pesos constantes al 31 de diciembre de 2007 para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2006. Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las NIF.

Este informe 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 informe anual, particularmente en “Declaraciones a futuro”.

### ***Estimaciones contables significativas***

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las NIF, que requieren que hagamos ciertas estimaciones y suposiciones que afectan los montos reportados en nuestros estados financieros consolidados y las notas a los mismos. Si bien dichas estimaciones están basadas en nuestro conocimiento de los acontecimientos actuales, los resultados reales pueden diferir. A continuación se describen nuestras estimaciones contables significativas:

### ***Crédito mercantil y activos intangibles***

Estamos obligados a aplicar el método de compra para todas las adquisiciones de negocios, según el cual ciertos activos intangibles adquiridos deben reconocerse como activos separados del crédito mercantil. El crédito mercantil y otros activos intangibles determinados que tengan una vida indefinida no deben amortizarse, sino someterse a pruebas de deterioro por lo menos una vez al año. En la asignación del precio de compra por la adquisición de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. identificamos y asignamos un valor a los activos intangibles por un total de \$488 millones (\$455.3 millones a costo histórico), correspondientes a la marca Beta, y de \$140.4 millones (\$126.8 millones a costo histórico), relacionados con el valor del inventario que representa las viviendas en construcción a la fecha de la adquisición de Beta. Al 31 de diciembre de 2008, el valor contable neto de la marca Beta y el inventario ascendían a \$136.6 millones. El inventario ha sido completamente amortizado al 31 de diciembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007. Para la valuación de estos activos intangibles se utilizó nuestro criterio. También registramos el crédito mercantil relacionado con la adquisición de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V. por \$731.8 millones. Los requisitos de pruebas de deterioro nos obligan a utilizar nuestro criterio y podrían obligarnos en periodos futuros a reconocer el valor corriente de nuestro crédito mercantil y otros activos intangibles.

### ***Reconocimiento de ingresos y costos***

Conforme a las NIF, utilizamos el método contable de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer ingresos y costos. De acuerdo con las NIF, al aplicar el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medimos el avance en términos de los costos reales en que se ha incurrido contra los gastos calculados para cada etapa de un fraccionamiento. Además, de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, los ingresos correspondientes a las obras concluidas se reconocen antes de que se reciban los fondos en efectivo. Recibimos los fondos del precio de venta de una vivienda cuando ésta es transferida al cliente. Incluimos en nuestro balance general, bajo la partida de cuentas por cobrar, los ingresos que exceden de los importes facturados, e incluimos en el pasivo circulante, como anticipos de clientes, todos los fondos en efectivo que recibimos por cualquier concepto antes de la conclusión de la obra respectiva, incluyendo los enganches pagados por los clientes. Ver la nota 3 de los estados financieros consolidados.

El método de porcentaje de avance de obra ejecutada exige que mensualmente calculemos el porcentaje de avance de cada una de

las etapas de un fraccionamiento, comparando el total de los costos incurridos a dicha fecha contra los gastos calculados. En la medida en que los costos reales de una etapa del fraccionamiento sean distintos de los costos calculados en que se incurrirá, los ingresos reconocidos podrían cambiar. Asimismo, en la medida en que los ingresos estimados por la venta de viviendas durante una etapa del fraccionamiento sean distintos de los ingresos derivados de las entregas de viviendas por cada etapa del fraccionamiento, los ingresos reconocidos también podrían cambiar.

Aplicamos el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos derivados de nuestros fraccionamientos cuando se han cumplido las siguientes condiciones:

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos;
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras;
- El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado a casa habitación, y
- El cliente ha entregado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

### ***Impuesto sobre la renta***

Reconocemos activos y pasivos por impuestos diferidos con base en las diferencias entre el valor contable reflejado en nuestros estados financieros y el valor fiscal de los activos y pasivos. Continuamente revisamos nuestros activos por impuestos diferidos para determinar la probabilidad de recuperación de los mismos y, en caso necesario, constituimos una reserva de valuación con base en los ingresos gravables históricos, los ingresos gravables futuros estimados y el tiempo estimado de reversión de las diferencias temporales existentes. Si dichas estimaciones y las suposiciones relativas llegaran a cambiar en el futuro, podríamos vernos obligados a registrar una reserva de valuación a los activos por impuestos diferidos, lo que daría lugar a un incremento en nuestras obligaciones de pago de impuesto sobre la renta. Ver las notas 3 y 23 de los estados financieros consolidados.

## RESULTADOS DE OPERACIÓN

La siguiente tabla contiene información seleccionada para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales al 31 de diciembre de 2008 y en pesos constantes al 31 de diciembre de 2007 para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007 y el 31 de diciembre de 2006. Asimismo, la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

|  | 2008       | 2007       | 2006       |
|--|------------|------------|------------|
| (miles de pesos)                           |            |            |            |
| Ingresos                                   | 18,850,496 | 16,222,524 | 13,439,519 |
| Costos                                     | 13,473,257 | 11,041,456 | 9,191,005  |
| Utilidad bruta                             | 5,377,239  | 5,181,068  | 4,248,514  |
| Gastos de administración y ventas          | 2,377,646  | 1,798,429  | 1,359,147  |
| Utilidad de operación                      | 2,999,593  | 3,382,639  | 2,889,367  |
| Otros (gastos) ingresos, neto              | (109,926)  | 209,223    | 11,004     |
| Costo integral de financiamiento, neto (1) | 558,485    | 278,904    | 790,969    |
| Impuesto sobre la renta                    | 712,175    | 951,280    | 669,843    |
| Utilidad neta                              | 1,619,007  | 2,361,678  | 1,439,559  |
| (como porcentaje de las ventas)            |            |            |            |
| Ingresos                                   | 100.0%     | 100.0%     | 100.0%     |
| Costos                                     | 71.5%      | 68.0%      | 68.4%      |
| Utilidad bruta                             | 28.5%      | 31.9%      | 31.6%      |
| Gastos de administración y ventas          | 12.6%      | 11.0%      | 10.1%      |
| Utilidad de operación                      | 15.9%      | 20.8%      | 21.5%      |
| Otros (gastos) ingresos, neto              | (0.6)%     | 1.2%       | 0.0%       |
| Costo integral de financiamiento, neto     | 3.0%       | 1.7%       | 5.9%       |
| Impuesto sobre la renta                    | 3.7%       | 5.8%       | 4.9%       |
| Utilidad neta                              | 8.6%       | 14.6%      | 10.7%      |

(1) Representa los ingresos por intereses, gastos por intereses, resultado por posición monetaria (durante 2007 y 2006), los efectos de la valuación por instrumentos derivados y la fluctuación cambiaria.

### *Resultados de operación del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, comparado con el mismo periodo de 2007*

#### **Ingresos**

Los ingresos totales se incrementaron 16.2%, a \$18,850.4 millones en 2008, en comparación con \$16,222.5 millones en 2007, principalmente como resultado de precios promedio más altos en el segmento de vivienda media, cuyos precios aumentaron 4.6%, a \$817,000, al 31 de diciembre de 2008, contra \$781,000 en el ejercicio anterior. Las viviendas de interés social representaron 77.0% de los ingresos totales en 2008, en comparación con 77.3% en 2007, en tanto que las viviendas del segmento medio representaron 23.0% de los ingresos totales en 2008, comparado con 22.6% en 2007. En 2008 hubo una disminución de 34.9% en otros ingresos (incluidos en los ingresos descritos anteriormente), que sumaron \$100 millones, en comparación con \$153.6 millones en 2007. Esta disminución se debió principalmente a un incremento en el uso interno de nuestros materiales de construcción prefabricados, tales como concreto premezclado y de tabiques, con lo cual la venta de estos productos a terceros se redujo.

La unidades vendidas en 2008 aumentaron 11.3%, a 57,498 viviendas, frente a las 51,672 correspondientes a 2007. Lo anterior se debió fundamentalmente al enfoque de la Compañía en la vivienda de interés social, los productos de bajo costo y la disponibilidad de financiamiento hipotecario en este segmento a través del INFONAVIT y el FOVISSSTE. El volumen de ventas en el segmento

de vivienda de interés social aumentó a 52,209 viviendas en 2008, lo que equivale a 90.8% del volumen total, en comparación con 90.4% en 2007. Por su parte, la vivienda media registró un incremento de 6.2% en 2008, para un total de 5,289 viviendas, contra 4,982 vendidas en 2007. Ello se debió principalmente a la disponibilidad de créditos hipotecarios para este segmento a través de los productos de cofinanciamiento ofrecidos por el INFONAVIT, el FOVISSSTE y las instituciones de banca múltiple.

### ***Utilidad bruta***

En 2008, la utilidad bruta se redujo a 28.5% en relación con el 31.9% registrado en 2007, debido a los efectos de la NIF D-6. Conforme a la aplicación de esta norma en 2007, la Compañía está obligada a capitalizar su costo integral de financiamiento (CIF), lo que incluye los gastos por intereses, la fluctuación cambiaria y la posición monetaria (hasta el 31 de diciembre de 2007). En 2008, la Compañía registró un incremento en la pérdida cambiaria de 970%, que ascendió a \$714 millones, generada por la depreciación del peso en relación con el dólar, en comparación con una ganancia cambiaria de \$82 millones en 2007. De la misma manera, los gastos por intereses aumentaron 28%, a \$765 millones en 2008, contra \$597 millones en 2007. El incremento en nuestra capitalización durante 2008 dio como resultado que el CIF de la Compañía se elevara 721%, a \$977 millones, en comparación con \$119 millones en 2007.

El costo de ventas totalizó \$13,473.3 millones en 2008, lo que significa un incremento de 22.0% con respecto a los \$11,041.5 millones en 2007. Tal como se explicó anteriormente, esto se debió sobre todo a una mayor capitalización del CIF en 2008. Por el mismo motivo, la utilidad bruta como porcentaje de los ingresos totales disminuyó 3.4%, al pasar de 31.9% en 2007 a 28.5% en 2008. Sin considerar la aplicación de la NIF D-6, el margen bruto de la Compañía aumentó 1.0% en 2008, al ubicarse en 33.7%, contra 32.7% en 2007. Este incremento del margen obedeció fundamentalmente a la creciente implementación de moldes de aluminio en los proyectos de la Compañía.

### ***Gastos de administración y ventas***

Los gastos de administración y ventas se incrementaron a \$2,378 millones en 2008, lo que significa 32.3% más que en 2007, cuando ascendieron a \$1,798 millones. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas aumentaron 1.6%, al pasar de 11.0% en 2007 a 12.6% en 2008. Lo anterior es atribuible principalmente a los pagos de liquidaciones que realizó la Compañía, en relación con una reestructuración de nuestro personal. Además, Homex amplió sus esfuerzos de mercadotecnia, lo que incluyó una campaña nacional de reconocimiento de marca, así como la incorporación de un consultor en la materia para aplicar una nueva técnica de ventas diseñada para incrementar la participación de mercado de la Compañía.

### ***Utilidad de operación***

En 2008, la utilidad de operación disminuyó 11.3%, a \$2,999.6 millones, en comparación con \$3,382.6 millones en 2007. Incluyendo las partidas sin flujo de efectivo, la utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 15.9% en 2008, mientras que en 2007 registró 20.8%. Lo anterior fue el resultado del incremento en los gastos de administración y ventas anteriormente explicado.

### ***Costo integral de financiamiento, neto***

El costo integral de financiamiento, neto (integrado por los ingresos por intereses, gastos por intereses, resultado por posición monetaria, efectos de la valuación por instrumentos derivados y la fluctuación cambiaria) aumentó a \$558 millones en 2008, en comparación con \$279 millones en 2007. Este incremento se debió primordialmente a la depreciación del peso en relación con el dólar, que originó un aumento significativo en el costo relativo a nuestra deuda denominada en moneda extranjera. En 2008, también incurrimos en una pérdida no recurrente por \$314 millones con respecto a una transacción de derivados denominada en moneda extranjera, la cual fue terminada al 31 de diciembre de 2008. Como porcentaje de los ingresos, el CIF neto aumentó 1.3%, al pasar de 1.7% en 2007 a 3.0% en 2008.

En 2008, los gastos por intereses netos disminuyeron a \$80 millones en relación con \$205 millones en 2007, lo que se debió principalmente a una reducción en los gastos por intereses derivados de la capitalización del CIF previamente registrado en el costo de cada período, así como a un incremento de 12.2% en los ingresos por intereses, que registraron \$157 millones en 2008 con respecto a \$140 millones en 2007.

La pérdida cambiaria aumentó 511% en 2008, a \$165 millones, en comparación con \$27 millones en 2007. El incremento se deriva principalmente por la depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, lo que dio como resultado un incremento significativo en el costo de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

#### ***Exposición cambiaria y derivados en moneda extranjera***

Al 31 de diciembre de 2008, la deuda denominada en dólares de Homex se limitaba fundamentalmente a un bono de 250 millones de dólares emitido en 2005, con pago únicamente de capital con vencimiento en 2015. La Compañía tiene un “*Interest Only Swap*” para cubrir únicamente los intereses, el cual minimiza efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y el mediano plazo. Al 31 de diciembre de 2008, el valor razonable de este instrumento resulta favorable para la Compañía, el cuál asciende a \$66 millones.

Durante 2008, la Compañía tenía una posición pasiva neta en moneda extranjera originada por el pasivo de corto y largo plazo de sus operaciones. Debido a dichas obligaciones, la Compañía recurrió durante 2008 a instrumentos derivados de cobertura con la intención de mitigar el riesgo relacionado con la pérdida cambiaria en la adquisición de monedas extranjeras. Sin embargo, a raíz de la devaluación del peso, Homex decidió cancelar estos instrumentos derivados. El efecto en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2008 por estos instrumentos financieros fue de aproximadamente \$404,601.

El efecto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Principal-Only Swap e Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 fue \$(90,639).

Los efectos netos de valuación de instrumentos derivados por los años terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 fueron de \$313,962, \$(147,977) y \$101,895, respectivamente.

#### ***Impuesto sobre la renta***

El impuesto sobre la renta disminuyó 25.1%, a \$712.2 millones en 2008, comparado con \$951.3 millones en 2007, debido principalmente a la reducción en la utilidad antes de impuestos. En 2008, la tasa efectiva del impuesto sobre la renta aumentó a 31%, con respecto a 29% en 2007. El incremento en la tasa efectiva del impuesto sobre la renta entre 2008 y 2007 se debe principalmente a una recuperación durante 2007 de \$395 millones por concepto de IVA que generaron ingresos no gravables.

#### ***Utilidad neta mayoritaria***

La utilidad neta mayoritaria registró una disminución de 29.2%, al pasar de \$2,233.1 en 2007 a \$1,580.9 millones en 2008, lo cual obedeció a los factores antes descritos.

#### ***Resultados de operación del ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2007, comparado con el mismo período de 2006***

##### ***Ingresos***

Los ingresos totales se incrementaron 20.7%, a \$16,222.5 millones en 2007, en comparación con \$13,439.5 millones en 2006, principalmente como resultado de un aumento de 16.9% en el número de viviendas vendidas y a un incremento de 3.1% en los precios promedio. Las viviendas de interés social representaron 77.3% de los ingresos totales en 2007, en comparación con 78.4% en 2006, en tanto que las viviendas medias representaron 22.6% de los ingresos totales en 2007, comparado con 21.5% en 2006. Vendimos 46,690 viviendas de interés social en 2007, en comparación con 39,940 en 2006, mientras que las ventas de viviendas medias fueron de 4,982 en 2007, contra 4,192 en 2006. En 2007, Homex reportó otros ingresos (incluidos en los ingresos descritos anteriormente) por \$153.6 millones, en comparación con \$194.6 millones en 2006. Esta disminución se debió principalmente a un incremento en el uso interno de la capacidad de producción existente de nuestros materiales de construcción prefabricados, tales como tabiques y concreto, lo que a su vez dio como resultado una reducción de las ventas a terceros de tabiques y concreto.

##### ***Utilidad bruta***

En 2007, Homex generó un margen de utilidad bruta de 31.9%, lo que significa un incremento de 0.3 puntos base en relación con el 31.6% registrado en 2006. Esta expansión en el margen se debió fundamentalmente a la implementación y uso progresivo de moldes de aluminio en algunos de los proyectos de la Compañía. La utilidad bruta aumentó 22.0% en 2007, a \$5,181.1 millones, en comparación con \$4,248.5 millones en 2006.

### ***Gastos de administración y ventas***

Los gastos de administración y ventas se incrementaron 32.3%, a \$1,798.4 millones en 2007, en comparación con \$1,359.1 millones en 2006. La amortización de la marca “Casas Beta” en 2007 dio como resultado un impacto sin flujo de efectivo en los gastos de administración y ventas de \$92.9 millones, contra \$94.5 millones en 2006. Como porcentaje de los ingresos totales, y sin contar el efecto de la amortización de la marca “Casas Beta”, los gastos de administración y ventas aumentaron de 9.4% en 2006 a 10.5% en 2007. El incremento anual obedeció principalmente a nuestros programas de expansión.

### ***Utilidad de operación***

En 2007, la utilidad de operación creció 17.1%, a \$3,382.6 millones, en comparación con \$2,889.4 millones en 2006. Incluyendo las partidas sin flujo de efectivo, la utilidad de operación como porcentaje de los ingresos fue de 20.8% en 2007, en comparación con 21.5% en 2006. Lo anterior fue el resultado del incremento en los gastos de administración y ventas anteriormente explicado.

### ***Costo integral de financiamiento neto***

El costo integral de financiamiento neto (integrado por los ingresos por intereses, gastos por intereses, resultado por posición monetaria y la fluctuación cambiaria) disminuyó 64.7%, al pasar de \$790.9 millones en 2006 a \$278.9 millones en 2007. Este resultado refleja la aplicación de la nueva NIF, conforme al Boletín D-6, que exige a la Compañía capitalizar el costo integral de financiamiento previamente gastado sobre una base actual. También refleja la situación favorable que resultó del cambio en el valor razonable de nuestro *swap* por pagar, registrado en el renglón de pérdidas (ganancias) cambiarias como parte del costo integral de financiamiento neto. Expresado como porcentaje de las ventas, el costo integral de financiamiento disminuyó de 5.9% en 2006 a 1.7% en 2007.

En 2007, los gastos por intereses netos disminuyeron a \$204.7 millones en relación con \$565.8 millones en 2006, lo que se debió principalmente a una reducción en los gastos por intereses derivados de la capitalización del costo integral de financiamiento previamente registrado en el costo de cada período y a una reducción en los gastos por intereses de la Compañía como resultado de la deuda promedio de nuestras líneas de crédito revolventes, así como a un incremento en los ingresos por intereses, que pasaron de \$108.8 millones en 2006 a \$140.2 millones en 2007, es decir, un aumento de 28.9%.

Registramos una ganancia cambiaria de \$121.2 millones en 2007, en comparación con una pérdida cambiaria de \$148.4 millones en 2006, lo cual se debió principalmente a los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

La pérdida por posición monetaria registró un aumento de \$76.8 millones en 2006 a \$195.4 millones en 2007, como resultado de la capitalización del costo integral de financiamiento y una disminución en la posición neta de nuestros pasivos monetarios.

### ***Impuesto sobre la renta***

El impuesto sobre la renta se incrementó 42.0% al pasar de \$669.8 millones en 2006 a \$951.3 millones en 2007, debido fundamentalmente a un aumento en los ingresos y la utilidad antes de impuestos. La tasa efectiva del impuesto sobre la renta en 2007 fue de 29%, lo que significa una disminución de 2% con respecto al 31% de tasa efectiva del impuesto sobre la renta en 2006. Dicha disminución fue el resultado de la reducción en la tasa obligatoria del impuesto sobre la renta, de 29% en 2006 a 28% en 2007, así como de los beneficios relacionados con la recuperación del IVA. Ver la nota 23 de nuestros estados financieros consolidados.

### ***Participación de los trabajadores en las utilidades***

La participación de los trabajadores en las utilidades disminuyó 16.3%, de \$36.7 millones en 2006 a \$30.7 millones en 2007, como resultado de una reducción en los ingresos generados por las subsidiarias que participan a los trabajadores de las utilidades. En 2007, la participación de los trabajadores en las utilidades fue reclasificada en el renglón de otros ingresos (gastos).

### *Utilidad neta mayoritaria*

Como resultado de los factores anteriormente descritos, la utilidad neta mayoritaria se incrementó 60.5% en 2007, a \$2,233.1 millones, en comparación con \$1,391.3 millones en 2006.

### **Política del gobierno y disponibilidad de financiamiento**

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario. Debido a las crisis de liquidez registradas en los últimos 20 años, México ha experimentado fluctuaciones en la disponibilidad de financiamiento hipotecario, especialmente de parte del sector privado. Como resultado, la oferta de vivienda de interés social y media durante dicho periodo ha sido baja.

Durante el decenio de 1980, la política del gobierno estuvo orientada a fomentar la inversión del sector privado, reduciendo los costos de desarrollo y estimulando la construcción. Diversas entidades del sector público otorgaban garantías sobre créditos hipotecarios, estableciendo procedimientos de pago y ahorro directo. En 1994, el país sufrió una crisis económica que condujo a la devaluación del peso y a un importante aumento en las tasas de interés. Las empresas de desarrollo de vivienda más pequeñas dejaron de participar en el mercado y, entre 1995 y 1996, la industria experimentó una importante caída en la venta de vivienda como resultado de la escasa disponibilidad de créditos hipotecarios de parte de las instituciones de banca múltiple.

Tras la crisis económica de 1994, las políticas del gobierno intentaron contrarrestar la poca disponibilidad de financiamiento hipotecario y el consiguiente aumento en las tasas de interés, concentrándose principalmente en el otorgamiento de financiamiento hipotecario para construcción en el sector de vivienda de interés social a través de entidades del sector público. Actualmente, 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 autorizaron 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 de desarrollo nacionales o extranjeras, o a través de los mercados de capital mexicanos. Además, el gobierno fomentó el crecimiento de la industria y el otorgamiento de créditos por parte del sector privado, apoyando la consolidación de la industria desarrolladora de vivienda.

Las ventas de vivienda 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. La meta del gobierno del Presidente Calderón es el otorgamiento de seis millones de créditos hipotecarios durante el sexenio. Por lo que se refiere a 2008, 3.2 millones de créditos hipotecarios han sido financiados, lo que significa que se ha cumplido con 51% de la meta gubernamental. De los 3.2 millones de créditos hipotecarios que han sido financiados, 66% están relacionados con créditos hipotecarios para nuevas viviendas. El gobierno del Presidente Calderón ha respaldado cuatro objetivos para la industria desarrolladora de vivienda, los cuales fueron originalmente establecidos por el Presidente Fox:

- proporcionar un mayor número de terrenos adecuados, incluyendo infraestructura como drenaje y servicios públicos;
- aumentar la desregulación de la industria de la construcción de viviendas;
- impulsar la consolidación dentro de la industria, e
- incrementar las oportunidades de financiamiento a los compradores de vivienda que son aptos para obtener éste.

Aunado a dichos esfuerzos, el Congreso mexicano reformó la legislación fiscal a fin de que, a partir de 2003, las personas físicas pudieran deducir del impuesto sobre la renta una parte de los intereses pagados sobre sus créditos hipotecarios. De acuerdo con las expectativas gubernamentales, lo anterior daría como resultado un aumento en las operaciones de financiamiento hipotecario.

Recientemente, el gobierno mexicano implementó un nuevo programa para satisfacer las necesidades de vivienda de las familias de menos recursos, cuyos ingresos mensuales resultan insuficientes para adquirir una vivienda con los precios más bajos en el mercado.

Este programa demuestra el compromiso del gobierno federal por mejorar la calidad de vida de las familias del país mediante el ofrecimiento de viviendas accesibles.

Las acciones emprendidas por el gobierno del Presidente Calderón para acelerar la oferta de viviendas y créditos hipotecarios en México ha dado como resultado el surgimiento de una industria de la vivienda muy activa, apoyada por sólidas instituciones públicas y privadas. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores continúa expandiéndose debido al incremento en los niveles de financiamiento hipotecario disponible, especialmente a través de las entidades financieras del sector público, tales como el INFONAVIT, la SHF y el FOVISSSTE. De acuerdo con la CONAVI, de 2000 a 2008, las instituciones hipotecarias otorgaron 3,880,194 créditos hipotecarios, lo que significa un crecimiento de 116.4%, al pasar de 331,880 créditos hipotecarios en 2000 a 718,255 en 2008. Según cálculos del CONAPO, las existencias de vivienda aumentarán 2.0 millones de unidades entre 2003 y 2008.

El Presidente Felipe Calderón ha manifestado que continuará apoyando y promoviendo la industria de la vivienda conforme a tres principales directrices: desarrollo urbano, viviendas muy accesibles a través del programa de subsidio federal para vivienda, dirigido a las familias con menos ingresos, y mejores viviendas. La meta del presente gobierno consiste en otorgar seis millones de créditos hipotecarios para 2012.

A principios de 2009, el gobierno federal anunció el Acuerdo Nacional en Favor de la Economía Familiar y el Empleo, que incluye respaldar a la industria desarrolladora de vivienda. Conforme a esta iniciativa, el gobierno incrementará de \$5,200 millones a \$7,400 millones la ayuda para el programa de subsidio federal para vivienda con objeto de apoyar a las familias de bajos ingresos. Asimismo, el gobierno federal, los desarrolladores de vivienda y los proveedores firmaron el acuerdo relativo al Programa Nacional de Vivienda, lo cual confirma la importancia que la industria de la vivienda representa para la economía mexicana en el actual entorno de recesión y desaceleración.

Los cambios en la disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por las entidades gubernamentales podrían afectarnos de manera adversa. Ver Factores de riesgo—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, podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

## **LIQUIDEZ Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

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

Las condiciones económicas adversas en el sector bancario hipotecario de Estados Unidos está afectando actualmente a la industria desarrolladora de la vivienda en ese país. Recientemente, estas condiciones negativas han impactado la situación financiera de la mayoría de los desarrolladores de vivienda estadounidenses. Nuestro sistema hipotecario nacional, tal como se explica en este informe anual, difiere del sistema hipotecario estadounidense. El mercado mexicano de la vivienda difiere de la industria de la vivienda en Estados Unidos en distintos aspectos relevantes. El mercado de la vivienda en México está en una etapa temprana de desarrollo en comparación con la industria de la vivienda en Estados Unidos. De acuerdo con algunos economistas, esta última ha estado sujeta a una intensa especulación de precios, lo que ha derivado en un exceso de oferta de vivienda y una falta de liquidez a raíz de una excesiva actividad de financiamiento hipotecario. El mercado mexicano de la vivienda, por su parte, se caracteriza por un gran déficit de viviendas, debido en parte a una creciente población joven, altas tasas de crecimiento urbano, la formación de nuevas familias y una disminución en el número de ocupantes por vivienda. Adicionalmente, el gobierno mexicano ha implementado políticas en materia de vivienda y creado organismos para enfrentar dicho déficit, lo cual implica poner fondos a disposición de un gran segmento de la población. Como resultado de lo anterior, en los últimos años, para compañías como Homex se ha originado un importante mercado en el segmento de vivienda de interés social. En consecuencia, Homex no considera que el mercado de la vivienda en México esté enfrentando los mismos problemas de pérdida de valor y liquidez que la industria de la vivienda en Estados Unidos. Incluso, si bien puede ser razonablemente posible que los problemas de pérdida de valor y liquidez que enfrenta actualmente la industria de la vivienda en Estados Unidos puedan profundizarse aún más, Homex no tiene actualmente razón alguna para considerar que estos problemas específicos afectarán directamente sus operaciones y su liquidez de manera considerable.

La disminución en las tendencias de liquidez que se señalan en los resultados financieros consolidados de Homex no se ha debido en lo fundamental a factores en el nivel macroeconómico, sino que más bien es reflejo de factores específicos de la Compañía. Por ejemplo, en respuesta a las exigencias del mercado local, Homex implementó en 2008 la construcción de edificios verticales de varios

pisos, lo cual ha dado como resultado tiempos de construcción más prolongados, más inventario y mayores requerimientos de capital de trabajo. Al mismo tiempo existió un retraso en el pago de subsidios del Gobierno Federal en algunas ciudades causando un atraso en el tiempo que el INFONAVIT se compromete a cerrar una operación. Asimismo, la decisión de la Compañía de trasladar la fuente principal de financiamiento hipotecario no proporcionado por el INFONAVIT de las sofoles a las instituciones de banca múltiple derivó en un retraso temporal en el proceso de cobranza. Finalmente, Homex considera que, gracias a su enfoque en el segmento de vivienda de interés social, que se beneficia del financiamiento respaldado por el gobierno, el negocio está menos sujeto a los efectos de una falta general de crédito disponible por parte de las fuentes tradicionales que surja como consecuencia de la desaceleración económica global.

Al 31 de diciembre de 2008 teníamos efectivo y equivalentes de efectivo por \$1,140.1 millones y pasivos insolutos por \$7,811.4 millones correspondientes a fondos obtenidos en préstamo (de los cuales las sofoles no financiaron ningún monto para fraccionamientos en construcción), en comparación con \$2,206.8 millones en efectivo y equivalentes de efectivo y \$3,795.6 millones en pasivos insolutos al 31 de diciembre de 2007.

A pesar de que no comenzamos a construir un fraccionamiento hasta que se ha determinado la disponibilidad de un crédito hipotecario para nuestros compradores calificados, nosotros adquirimos terrenos y obtenemos las licencias y los permisos correspondientes, además de realizar ciertas actividades de desarrollo de infraestructura antes de obtener la confirmación del financiamiento hipotecario. Históricamente, hemos financiado nuestras operaciones de construcción y desarrollo con fondos generados a nivel interno, programas de certificados bursátiles de corto plazo y créditos puente.

Nuestras principales fuentes de liquidez son las siguientes:

- flujo de efectivo generado por 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.

Consideramos que nuestro capital de trabajo será suficiente durante los próximos 12 meses para satisfacer nuestros requerimientos de liquidez.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la deuda al 31 de diciembre de 2008:

#### Deuda al 31 de diciembre de 2008

| <u>Deuda de Homex</u>  | <u>Institución financiera</u><br><u>Monto del principal</u><br>(miles de pesos) | <u>Tasa de interés</u> | <u>Vencimiento</u>       |
|--|---|------------------------|--------------------------|
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes), (1)<br>Grupo Financiero Inbursa, S.A.  | 3,443,450   |                        |                          |
| Préstamo bancario de \$2,078 millones, otorgada el 26 de junio de 2008.  | 2,078,000   | TIE+1.50%(2)           | 26 de junio de 2013      |
| HSBC México, S.A.<br>Préstamo bancario por \$1,081 millones, otorgada el 1 de julio de 2005, con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008.       | 360,334   | TIE+1.00%(2)           | 14 de septiembre de 2010 |
| GE Capital<br>Préstamo quirografario otorgada a Aerohomex, S.A. de C.V. el 29 de julio de 2005 para adquirir un jet ejecutivo por 2.3 millones de dólares. | 11,136  | 7.40%                  | 29 de julio de 2010      |

|   |                  |                  |                               |
|---|------------------|------------------|-------------------------------|
| Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.<br>Tres préstamos bancarios otorgados el 6 de noviembre de 2008, el 20 de noviembre de 2008 y el 11 de diciembre de 2008. Estos préstamos están garantizados con cinco predios propiedad de la Compañía. | 299,795          | TIIIE+4.00%(2)   | Noviembre y diciembre de 2010 |
| HSBC México, S.A.<br>Línea de crédito revolvente, otorgada el 26 de diciembre de 2008.  | 50,000           | TIIIE+4.10%(2)   | 23 de enero de 2009           |
| Banco Regional de Monterrey, S.A.<br>Línea de crédito revolvente, otorgada el 1 de diciembre de 2008.   | 90,284           | TIIIE+4.00%(2)   | 8 de enero de 2009            |
| Grupo Financiero Inbursa, S.A.<br>Línea de crédito revolvente, otorgada el 19 de diciembre de 2008.   | 600,000          | TIIIE+4.50%(2)   | 19 de enero de 2009           |
| Banco Mercantil del Norte, S.A.<br>Línea de crédito revolvente, otorgada el 30 de diciembre de 2008.  | 300,000          | TIIIE+3.25%(2)   | 29 de enero de 2009           |
| Banco Santander México, S.A.<br>Línea de crédito revolvente, otorgada el 12 de noviembre de 2008.   | 100,000          | TIIIE+1.00%(2)   | 7 de mayo de 2009             |
| BBVA Bancomer<br>Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo.   | 288,857          | TIIIE + 0.80%(2) | 2 de enero de 2013            |
| BBVA Bancomer<br>Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo.   | 53,725           | TIIIE + 0.80%(2) | 1 de octubre de 2013          |
| BBVA Bancomer<br>Arrendamientos financieros de maquinaria y equipo.   | 56,525           | TIIIE + 3.50%(2) | 2 de enero de 2014            |
| Otros arrendamientos financieros.   | 2,315            | 7.40%            | 15 de septiembre de 2008      |
| Intereses por pagar   | 76,996           |                  |                               |
| Deuda total   | <u>7,811,417</u> |                  |                               |

(1) Emitido en un monto principal agregado de 250 millones de dólares a una tasa de interés del cupón accesorio al principal de 7.50%. Recurrimos a un *Principal Only Swap* para cubrir el riesgo cambiario asociado con el monto del principal de esta deuda a una tasa de \$10.83 por dólar y un costo promedio ponderado de 2.92%. Este *Principal Only Swap* fue cancelado el 5 de julio de 2008.

(2) Se refiere a la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días, que fue de 8.6886% al 31 de diciembre de 2008.

Nuestra deuda total se incrementó de \$3,795.6 millones al 31 de diciembre de 2007 a \$7,811.4 millones al 31 de diciembre de 2008, principalmente como resultado de la considerable adquisición de reservas territoriales, los requerimientos de capital de trabajo y los efectos de la depreciación del peso en relación con el dólar en nuestra deuda denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2008, nuestra deuda a corto plazo era de \$1,506.7 millones, principalmente como resultado de los \$1,143.7 millones correspondientes a varias líneas de crédito revolvente otorgadas por instituciones financieras. Nuestra deuda de largo plazo ascendió a \$6,304.8 millones, incluyendo la porción de largo plazo de las obligaciones de arrendamiento de equipo por un monto de \$314.6 millones, el saldo remanente de la línea de crédito a mediano plazo con HSBC de \$360.3 millones, una línea de crédito con Inbursa por \$2,078.0, tres préstamos bancarios con Hipotecaria Nacional por \$299.8 y nuestro bono o Senior Note por un monto del capital agregado de \$3,443.5 millones.

El 28 de septiembre de 2005 emitimos 250 millones de dólares de nuestras notas de garantía con vencimiento en 2015, con una tasa de interés del cupón accesorio al principal de 7.50%.

Al 31 de diciembre de 2008, la deuda denominada en dólares de Homex se limitaba fundamentalmente al bono o Senior Note con vencimiento en 2015, con pago de capital a la fecha de vencimiento. La Compañía tiene un *swap* para cubrir únicamente los intereses, el cual minimiza efectivamente el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y el mediano plazos. Al 31 de diciembre de 2008, el valor razonable de este instrumento era una posición activa favorable de \$66 millones.

Durante 2008, la posición de pasivos netos de corto y largo plazo de la Compañía resultó en una pérdida cambiaria. Como resultado de ello, la Compañía recurrió durante 2008 a operaciones de cobertura cambiaria, incluyendo instrumentos derivados de moneda con la intención de mitigar el riesgo relacionado con la pérdida cambiaria. Sin embargo, a raíz de la devaluación del peso, Homex decidió cancelar estos instrumentos derivados. El efecto en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2008 por estos instrumentos financieros fue de aproximadamente \$404,601.

El efecto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Principal-Only Swap e Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 fue \$(90,639).

Los efectos netos de valuación de instrumentos derivados por los años terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 fueron de \$313,962, \$(147,977) y \$101,895, respectivamente.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1998 y no tenemos previsto pagar dividendos en el futuro próximo.

### **Restricciones**

Las restricciones para el otorgamiento de crédito exigen a la Compañía y sus subsidiarias garantes cumplir con determinadas obligaciones. Estas restricciones financieras cubren cambios en el control accionario, limitaciones para incurrir en deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitaciones sobre la venta de activos y la venta de capital social en subsidiarias (a menos que reúnan ciertos requisitos), pagos limitados en los casos en que los dividendos no se pueden pagar o el capital no se puede reembolsar al capital contable (a menos que ello se haga entre las subsidiarias garantes). Además, la Compañía no puede otorgar cualquiera de sus activos o propiedades para garantizar deuda adicional hasta determinados límites.

Las restricciones financieras derivadas del préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes), y las líneas de crédito con HSBC, Inbursa e Hipotecaria Nacional exigen que la Compañía mantenga:

- una proporción de deuda total a capital contable menor de 1.0 a 1.0;
- una proporción de utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA) a la parte actual de deuda a largo plazo (incluyendo los intereses por pagar) de al menos 3.0 a 1.0;
- un capital contable total de al menos \$8,000,000;
- una proporción de cobertura de intereses (UAFIDA) a gasto de financiamiento neto de al menos 2.5 a 1.0;
- una proporción de apalancamiento (pasivo con costo) a UAFIDA de menos de 2.50 a 1.0; y
- restricciones operativas en el capital de trabajo.

También hay limitaciones aplicables al endeudamiento adicional con base en los niveles de UAFIDA, tales como la razón de UAFIDA a gastos por intereses, incluyendo el pago de dividendos, la cual no debería ser menor de 2.25 a 1.

En caso de que la Compañía no cumpla con cualquiera de las disposiciones anteriores, habrá una limitación resultante sobre su capacidad para pagar dividendos a sus accionistas.

Como parte de estos acuerdos crediticios con las instituciones financieras antes mencionadas, si la Compañía incumple con los términos y condiciones de sus restricciones, dicho incumplimiento puede dar como resultado que los montos adeudados a estas instituciones, junto con los intereses acumulados, se venzan y deban pagarse. Además, un evento de incumplimiento conforme a cualquiera de los acuerdos crediticios de la Compañía puede, a la vez, desencadenar eventos de incumplimiento conforme a otros acuerdos crediticios de la Compañía y, en consecuencia, hacer que los montos pendientes conforme a dichos acuerdos se venzan y deban pagarse. La presión de los acreedores o el incumplimiento cruzado conforme a cualquiera de nuestros acuerdos crediticios podría tener un efecto adverso considerable en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras de sus acuerdos de deuda.

Las restricciones financieras de los arrendamientos de BBVA Bancomer exigen que la Compañía y sus subsidiarias mantengan:

- una proporción de liquidez de activo circulante a pasivo a corto plazo no menor de 1.50 a 1.0;
- una proporción de financiamiento pasivo total a capital contable no mayor de 1.70 a 1.0;y,
- una proporción de utilidad de operación a costo integral de financiamiento neto en un nivel mínimo de 2.0;

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía cumplió con estas restricciones financieras.

La Compañía utilizará el efectivo derivado de las operaciones y nuevos financiamientos de deuda para financiar las necesidades de capital de trabajo durante 2009.

Para 2009, la Compañía pretende seguir una estrategia conservadora para mejorar la generación de efectivo, además de minimizar las inversiones en terrenos y las inversiones en activos para mantener un nivel de endeudamiento estable.

## TENDENCIAS

La actual recesión y desaceleración económica en Estados Unidos y en los mercados globales está afectando la economía global y causando incertidumbre en la economía mexicana, lo cual pudiera afectar negativamente el desempeño del mercado de la vivienda. La recesión, el desempleo creciente y la contingencia epidemiológica pueden provocar una disminución en la demanda de la vivienda en México, lo cual puede tener un impacto negativo en nuestras ventas e ingresos. Adicionalmente, nuestro desempeño financiero pudiera ser afectado negativamente por las restricciones de liquidez que están enfrentando las sofoles, sofomes y otras fuentes de financiamiento hipotecario, así como retrasos en los pagos de las entidades financiadoras del sector público similar al retraso que ocurrió en 2008. Al mismo tiempo, como resultado de la recesión actual, las instituciones de banca múltiple, sofoles y sofomes han implementado criterios de originación más estrictos afectando a nuestros proveedores. Esto también pudiera afectar nuestro desempeño financiero al punto que la Compañía no sea capaz de reducir costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Consecuentemente, podríamos tener que ajustar nuestro modelo de negocio y financiero para incluir los factores antes descritos, los cuales pudieran tener un efecto negativo en nuestros ingresos.

## COMPROMISOS FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2008 no teníamos compromisos fuera de balance.

## OBLIGACIONES CONTRACTUALES

La siguiente tabla contiene información relacionada con nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2008:

| Obligaciones contractuales                    | Vencimientos por periodo |                  |                                 |                  |                  |
|---|--------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|   | Total                    | Menos de 1 año   | 1-3 años<br>(en miles de pesos) | 3-5 años         | Más de 5 años    |
| Obligaciones de deuda a largo plazo           | 7,332,999                | 1,,342,880       | 468,669                         | 2,078,000        | 3,443,450        |
| Arrendamientos financieros                    | 401,422                  | 86,783           | 287,712                         | 26,927           |                  |
| Deuda total                                   | 7,734,421                | 1,429,663        | 756,381                         | 2,104,927        | 3,443,450        |
| Interés estimado (1)                          | 2,960,192                | 578,562          | 1,542,169                       | 635,787          | 203,674          |
| Obligaciones de arrendamientos operativos (2) | 211,014                  | 53,874           | 137,498                         | 19,359           | 283              |
| Acreedores por adquisición de terrenos        | 2,731,462                | 2,326,036        | 405,426                         |                  |                  |
| <b>Total</b>                                  | <b>13,637,089</b>        | <b>4,388,135</b> | <b>2,841,474</b>                | <b>2,760,073</b> | <b>3,647,407</b> |

(1) Para el cálculo de los gastos por intereses estimados utilizamos la tasa aplicable al 31 de diciembre de 2008 (ver la tabla de deuda en “Liquidez y fuentes de financiamiento”).

(2) Los arrendamientos operativos están calculados en las bases nominales o flujos de efectivo futuros a la tasa al 31 de diciembre de 2008.

Las obligaciones contractuales se incrementaron 34%, de \$10,147,856 al 31 de diciembre de 2007 a \$13,637,089 al 31 de diciembre de 2008. Este cambio se debió principalmente a la adquisición de reservas territoriales a finales de 2008, a nuestro nuevo arrendamiento financiero capitalizable para financiar varios prototipos de moldes de aluminio y sus refacciones, y a los arrendamientos operativos para financiar diferentes tipos de equipo relacionado con nuestra producción de concreto y tabiques.

## **Nuevos pronunciamientos contables**

### ***Normas de Información Financiera para México (NIF)***

A continuación se describen las normas más relevantes que entraron en vigor en 2008:

#### **NIF B-2, Estado de flujos de efectivo**

Esta NIF fue emitida por el CINIF en noviembre de 2007, y reemplaza al Boletín B-12, *Estado de cambios en la situación financiera*. Con la emisión de esta norma el estado de flujos de efectivo sustituye al estado de cambios en la situación financiera. Las principales diferencias entre ambos estados radican en que el estado de flujos de efectivo mostrará las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron en la entidad durante el período; mientras que el estado de cambios en la situación financiera mostraba los cambios en la estructura financiera de la entidad, y no los flujos de efectivo. En un entorno inflacionario ambos estados se presentan a pesos constantes; sin embargo, en el proceso de preparación del estado de flujos de efectivo, primeramente deben eliminarse los efectos de la inflación del período y, sobre dicha base, se determinan los flujos de efectivo a pesos constantes mientras que en el estado de cambios no se eliminan los efectos de la inflación del período.

La NIF B-2 establece que en el estado de flujos de efectivo primero se deben presentar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y, finalmente, los de financiamiento. La presentación del estado de cambios parte de las actividades de operación, después las de financiamiento y, al final, las de inversión. Bajo esta nueva norma los estados de flujos pueden determinarse mediante la aplicación del método directo o del indirecto.

Conforme a las reglas de transición de la NIF B-2, se indica que la aplicación de la misma es prospectiva, por lo que los estados de años anteriores al 2008 que se presenten en forma comparativa, incluyen los estados de cambios en la situación financiera preparados con base al Boletín B-12.

#### **NIF B-10, Efectos de la inflación**

La NIF B-10, *Efectos de inflación*, fue emitida por el CINIF en julio de 2007. Esta NIF define los dos entornos económicos que determinarán si la entidad debe o no reconocer los efectos de la inflación en su información financiera: 1) inflacionario, que es aquél en que la inflación es igual o mayor a un 26% acumulado en los tres ejercicios anuales anteriores (promedio anual de 8%); y 2) no inflacionario, que es aquél en que la inflación acumulada en los tres ejercicios anuales anteriores es menor al citado 26%. Con base en estas definiciones, la norma requiere que los efectos inflacionarios en la información financiera se reconozcan únicamente cuando las entidades operen en un entorno inflacionario.

Esta norma también establece las reglas contables aplicables cuando una entidad cambia de un entorno económico al otro. Cuando se pasa de un entorno inflacionario a un entorno no inflacionario la entidad debe mantener en sus estados financieros los efectos de inflación reconocidos hasta el período inmediato anterior, ya que los importes del cierre del período anterior se convierten en las cifras base de los estados financieros del período de cambio y de los períodos subsecuentes. Si la economía cambia de un entorno no inflacionario a un entorno inflacionario, los efectos de la inflación en la información financiera deben reconocerse mediante la aplicación retrospectiva de esta norma, por lo tanto, los estados financieros básicos de períodos anteriores deben ajustarse para reconocer los efectos acumulados de la inflación que existió durante todos los períodos en los que se estuvo operando en un entorno no inflacionario.

Adicionalmente, la NIF B-10 deroga el uso del método de indización específica para la valuación de activos fijos de procedencia extranjera y la determinación de valuación de inventarios a costo de reposición, con lo cual se elimina el resultado por tenencia de activos no monetarios.

La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos.

El resultado por tenencia de activos no monetarios realizado debe reclasificarse al rubro de resultados acumulados, mientras que la porción no realizada debe mantenerse como tal dentro del capital contable de la entidad y, al realizarse el activo que le dio origen, debe reclasificarse al estado de resultados en el período de dicha realización. En los casos en que resulte impráctico distinguir entre resultado por tenencia de activos no monetarios realizado y no realizado, se podrá reclasificar la totalidad del saldo de dicho resultado al rubro de resultados acumulados.

El efecto de la aplicación de esta NIF en los estados financieros de la Compañía en 2008, es el dejar de reconocer el efecto inflacionario en los mismos y reclasificar la totalidad del resultado por tenencia de activos no monetarios a los resultados acumulados. La posición monetaria acumulada al 31 de diciembre de 2007 de \$346,641 fue reclasificada a las utilidades retenidas.

### **NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras**

La NIF B-15 incorpora los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, y establece la metodología para convertir estados financieros de operaciones extranjeras, basada en esos términos. Adicionalmente, esta regla está alineada con la NIF B-10, la cuál define procesos de conversión de información financiera de sus subsidiarias que operan en entorno inflacionario y no inflacionario. Antes de la aplicación de esta norma, la conversión de estados financieros de operaciones extranjeras era de acuerdo a la metodología de ambiente inflacionario.

Las operaciones extranjeras de la Compañía a la fecha son insignificantes, y por ello el impacto en la adopción de esta NIF en los estados financieros consolidados de la Compañía fue también insignificante.

### **NIF D-3, Beneficios a los empleados**

La NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, sustituye al Boletín D-3, *Obligaciones laborales*. Los cambios más importantes en la NIF D-3 son:

i) períodos más cortos para amortizar las partidas pendientes de amortizar, inclusive dando la opción a las entidades de poder reconocer directamente en resultados las ganancias o pérdidas actuariales conforme se devenguen. Como se revela en la Nota 13, durante 2008 la Compañía prospectivamente cambió los periodos de amortización para su pasivo de transición de un periodo 10 a 22 años en años anteriores a un periodo de 4 años comenzando en 2008, resultando en el reconocimiento adicional de costos laborales de \$5,559 en su estado de resultados comparado con periodos anteriores;

ii) la eliminación al tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional con el consecuente reconocimiento de un activo intangible y el reconocimiento de una partida de utilidad (pérdida) integral. Como se revela en la Nota 13, con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de \$30,092 y el pasivo adicional de \$34,189 lo cuál resultó un abono al capital contable por \$4,097 en 2008;

iii) incorpora el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida, estableciendo que la PTU diferida debe de reconocerse con base en el método de activos y pasivos establecido en la NIF D-4. La Compañía registró un activo por PTU diferida de \$29,667 con la adopción de la NIF D-3. Ese activo fue ajustado a un valor de \$26,606 al 31 de diciembre de 2008; y

iv) requiere que los gastos por PTU tanto causada como diferida se presenten como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

El impacto en la adopción de la NIF D-3 es el que se indica anteriormente.

## **NIF D-4, Impuestos a la utilidad**

El CINIF también emitió la NIF D-4, *Impuestos a la utilidad*, la cuál reemplaza al Boletín D-4, *Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad*. Los cambios más importantes atribuibles a esta norma son los siguientes:

- i) se elimina el concepto de diferencia permanente ya que el método de activos y pasivos requiere el reconocimiento de impuestos diferidos por el total de las diferencias entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos, sin importar si son permanentes o no;
- ii) debido a que la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida se considera un gasto ordinario se excluye de esta norma, y se reubica a la NIF D-3;
- iii) se requiere reconocer el impuesto al activo como un crédito fiscal y, consecuentemente, como un activo por impuesto diferido sólo en aquellos casos en los que exista la posibilidad de su realización, y
- iv) el efecto acumulado por la adopción del Boletín D-4 debe ser reclasificado a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad (pérdida) integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

La aplicación de esta norma es de naturaleza prospectiva, por lo que los estados financieros comparativos de años anteriores no fueron modificados. La adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entrarán en vigor en 2009:

### **NIF B-7, Adquisiciones de negocios**

La NIF B-7 reemplaza el anterior Boletín B-7, *Adquisiciones de negocios* y establece reglas generales para el reconocimiento inicial de activos netos, participación no controladora y otros términos como la fecha de adquisición.

De acuerdo con esta norma, los gastos por compra y reestructuración que resultan de una adquisición no deben someterse a consideración porque los mismos no son un importe que afecte al negocio adquirido.

Adicionalmente la NIF B-7 requiere a la Compañía que reconozca la participación no controladora en la adquirente a valor razonable en la fecha de adquisición.

La NIF B-7 es efectiva para futuras adquisiciones.

### **NIF B-8, Estados financieros consolidados y combinados**

La NIF B-8 reemplaza el anterior Boletín B-8, *Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes* y establece las reglas generales para la preparación, presentación y revelación de estados financieros consolidados y combinados.

Los principales cambios de esta NIF son los siguientes: (a) esta norma define la “Entidad con Propósito Específico” (EPE) y establece los casos en los cuáles la entidad tiene control sobre la EPE, y cuando la Compañía debe consolidar este tipo de entidad; (b) establece que los derechos de voto potencial deben ser analizados al evaluar la existencia de control sobre la entidad; y (c) establece nuevos términos para “participación controladora” en lugar de “interés mayoritario”, y “participación no controladora” en lugar de “interés minoritario”.

### **NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes**

La NIF C-7 describe el tratamiento de las inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes, las cuáles fueron previamente tratadas con el Boletín B-8 *Estados financieros consolidados*. Esta NIF requiere el reconocimiento de una Entidad de Propósito Específico a través del método de participación. También establece que los derechos de voto potencial deben ser considerados al analizar la existencia de influencia significativa.

Adicionalmente esta norma define el procedimiento y límite en el reconocimiento de pérdidas de la asociada.

#### **NIF C-8, Activos intangibles**

Esta norma reemplaza el Boletín C-8, *Activos intangibles* y define activos intangibles como partidas no monetarias y establece un criterio de identificación, indicando que el activo intangible debe poder ser separado; lo cuál significa que dicho activo puede ser vendido, transferido o utilizado por la entidad. Adicionalmente, el activo intangible deriva de una obligación legal o contractual, ya sea que dichos derechos sean transferidos o separables por la entidad.

Por otro lado, esta norma establece que los costos pre-operativos deben ser eliminados del saldo capitalizado, afectando los resultados acumulados y sin reemitir estados financieros de periodos anteriores.

Este monto debe ser presentado como un cambio contable en los estados financieros consolidados.

#### **NIF D-8, Pagos en acciones**

La NIF D-8 establece el reconocimiento de pagos en acciones. Cuando una entidad compra bienes o paga servicios mediante pagos en acciones, se requiere que la entidad reconozca estos bienes o servicios a su valor razonable y el correspondiente incremento en capital. De acuerdo con la NIF D-8, si los pagos en acciones no pueden ser fijados mediante instrumentos de capital no tienen porque serlo utilizando un método indirecto considerando los parámetros de la NIF D-8.

#### **INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles**

La INIF 14 fue emitida por el CINIF para complementar la normatividad del Boletín D-7, *Contratos de construcción y fabricación de ciertos bienes de capital*. Esta INIF aplica al reconocimiento de los ingresos y costos y gastos asociados de todas las entidades que emprenden la construcción de bienes inmuebles directamente o a través de subcontratistas.

Derivado de la aplicación de esta INIF, a partir del 1 de enero de 2010, la Compañía dejará de reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. A esa fecha la Compañía comenzará a reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme a los métodos incluidos en esta interpretación. El reconocimiento de ingresos y costos será más cercano a lo que normalmente se denomina “método de contrato completo” en el cuál los ingresos, costos y gastos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la entidad ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la entidad 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 entidad reciba 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.

La INIF 14 será adoptada a partir del 1 de enero de 2010 con aplicación retrospectiva para los periodos anteriores a presentarse en los estados financieros consolidados de 2010. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía está evaluando los efectos que esta Interpretación tendrá en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

## **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Internacional Financial Reporting Standards (IFRS) (por sus siglas en inglés)**

Con fecha 11 de noviembre de 2008, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió un boletín de prensa en el cuál se informó que la CNBV realizará las adecuaciones regulatorias necesarias, en las que se establecerá el requerimiento a las emisoras a elaborar y divulgar su información financiera sobre la base de IFRS, a partir del ejercicio de 2012. Asimismo se especificó en dicho comunicado que existe la posibilidad de la aplicación anticipada para los ejercicios de 2008, 2009, 2010 y 2011.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía está evaluando los efectos de la adopción e implementación de los IFRS, así como la posible fecha de adopción de las mismas.

### **CONSEJEROS Y DIRECTIVOS**

Nuestro Consejo de Administración consta actualmente de nueve 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. Conforme a las normas de la NYSE, la mayoría de los miembros de nuestro Consejo de Administración son independientes.

A la fecha de este informe anual, nuestro Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

| <b>Nombre</b>                        | <b>Fecha de nacimiento</b> | <b>Cargo</b>                             |
|--------------------------------------|----------------------------|--|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez | 1961                       | Presidente del Consejo de Administración |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez         | 1968                       | Director General                         |
| José Ignacio de Nicolás Gutiérrez    | 1964                       | Consejero                                |
| Luis Alberto Harvey MacKissack       | 1960                       | Consejero                                |
| Matthew M. Zell                      | 1966                       | Consejero                                |
| Z. Jamie Behar                       | 1957                       | Consejero                                |
| Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada   | 1941                       | Consejero                                |
| Edward Lowenthal                     | 1944                       | Consejero                                |
| Rafael Matute Labrador               | 1960                       | Consejero                                |

**Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez** es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de cofundar nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. 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 y HSBC (antes Bital). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

**Gerardo de Nicolás Gutiérrez** es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 al 5 de 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 Ignacio de Nicolás Gutiérrez** es el Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa. Fue uno de los fundadores y, de 1997 a 2007, Presidente del consejo de administración de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., una sofol que se ha convertido en el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande de México. El señor de Nicolás también es cofundador de la Compañía y fue Director General de la misma de 1989 a 1997. El señor de Nicolás es consejero regional de Nacional Financiera

(NAFIN), además de haber sido recientemente designado miembro del consejo de administración de Afore Coppel. Asimismo, el señor de Nicolás fue fundador y presidente de 2002 a 2005 de la Organización para la Asistencia Social, una entidad no lucrativa del estado de Sinaloa, y actualmente es asesor nacional del Centro Mexicano para la Filantropía. El señor de Nicolás es licenciado en finanzas y administración por la Universidad Panamericana de la Ciudad de México.

**Luis Alberto Harvey McKissack** es socio cofundador y Director Ejecutivo de Nexxus Capital, S.A. Tiene aproximadamente 20 años de experiencia en banca de inversión y fondos de inversión. Antes de fundar Nexxus, el señor Harvey trabajó en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles, S.A. de C.V. Su experiencia incluye también distintas operaciones de valores privadas y públicas, así como la oferta pública inicial de varias de las principales empresas que cotizan en la BMV y en mercados internacionales de capital. El señor Harvey es miembro del consejo de administración de Nexxus Capital, S.A., Grupo Sports World, S.A. de C.V., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V., Harmon Hall Holding, S.D.R.L. de C.V. y Crédito Real S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. Además, es miembro de los comités de inversión de ZN Mexico Trust, ZN Mexico II, L.P. y Nexxus Capital Private Equity Fund III. El señor Harvey es licenciado en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y obtuvo una maestría en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

**Matthew M. Zell** es Director Administrativo de EGI. Anteriormente fue Presidente de Prometheus Technologies, Inc., una empresa de consultoría en tecnologías de la información. El señor Zell es miembro del consejo de administración de Anixter Inc., empresa distribuidora de alambre, cable y productos de conectividad para comunicaciones a nivel mundial.

**Z. Jamie Behar** es Directora Administrativa de Bienes Raíces e Inversiones Alternativas para Promark Global Investors, Inc. (anteriormente conocida como General Motors Investment Management Corp). La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de Promark, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como sus portafolios de inversión alternativa, por un total de 10,500 millones de dólares. La señora Behar es miembro del consejo de administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., compañía hotelera pública que opera en Estados Unidos, y de la Pension Real Estate Association (PREA). Asimismo, colabora en los consejos asesores de diversas entidades privadas de inversión en bienes raíces, tanto nacionales como internacionales.

**Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada** es Director de Administración y Finanzas de Quálitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V. (Quálitas), una institución mexicana de seguros. Anteriormente fue Director General de Castillo Miranda, Contadores Públicos, y ha ocupado diversos cargos ejecutivos en varias casas de bolsa. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Quálitas, Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V., Unión de Esfuerzo para el Campo, A.C. y Grupo Financiero Aserta, S.A. de C.V.

**Edward Lowenthal** es Presidente de Ackerman Management LLC, empresa de asesoría y administración de inversiones enfocada en inversiones inmobiliarias y otras inversiones basadas en activos. Anteriormente, el señor Lowenthal fundó y fue Presidente de Wellsford Real Properties, Inc. (WRP), una empresa de banca inmobiliaria pública que se ha fusionado con Reis, Inc, proveedora de información de mercado y análisis sobre el sector inmobiliario. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso público multifamiliar de inversión inmobiliaria que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los consejos de administración de diversas empresas, tales como Reis, Inc., Omega Healthcare Investors, Inc., fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario de hospitales, y American Campus Communities, fideicomiso público de inversión inmobiliaria enfocado exclusivamente en viviendas para estudiantes en Estados Unidos. Asimismo, el señor Lowenthal es uno de los directivos de Tiburon Lockers, Inc., una compañía privada propietaria y operadora de gavetas de almacenamiento en renta para transportación, entretenimiento, deportes y otros propósitos.

**Rafael Matute Labrador** es Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Finanzas de Walt-Mart México, compañía de la que ha sido miembro del consejo de administración y de su comité ejecutivo desde 1998. Además, el señor Matute es miembro del consejo de administración de Banco Wal-Mart de México. También ha sido miembro de los consejos consultivos de Nacional Financiera (NAFIN), Banorte y Banamex/Citibank. El señor Matute tiene una maestría del Instituto de Estudios Superiores de la Empresa (IESE), en Barcelona, España. Ha asistido a cursos de alta dirección en el Institute for Management Development (IMD) de Lausana, Suiza, y en el Graduate School of Business (GSB) de la Universidad de Chicago.

#### **Secretario**

Jaime Cortés Rocha es secretario del Consejo de Administración, del que no es miembro.

#### **Comité de Auditoría**

Nuestro Comité de Auditoría está formado por Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada (Presidente), Edward Lowenthal, Matthew Zell y Z. Jamie Behar. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Castillo cuenta con los atributos de un “experto financiero del Comité de Auditoría”, tal como lo define la SEC, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero exigidos por la NYSE. Nuestro auditor estatutario puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, mas no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del comité son las siguientes: emitir opiniones al Consejo de Administración relativas a operaciones con partes relacionadas, cuando lo considere apropiado; recomendar que expertos independientes presenten su opinión sobre operaciones de partes relacionadas y ofertas públicas, cuando lo considere necesario; revisar las políticas de contabilidad significativas adoptadas por nosotros y asesorar al Consejo de Administración sobre cambios a dichas políticas; apoyar al Consejo de Administración en la planeación y el desarrollo de auditorías internas, y preparar un informe anual de actividades para el Consejo de Administración. El comité también es responsable de designar, mantener y supervisar al despacho contable encargado de preparar o emitir un informe de auditoría o de llevar a cabo otra revisión de auditoría o servicios de atestación, así como de establecer los procedimientos para recibir, atender y resolver cualquier queja relacionada con aspectos contables, controles internos o cuestiones de auditoría, además de atender las quejas que al respecto presenten los empleados de manera anónima y confidencial.

### **Comité Ejecutivo**

Nuestro Comité Ejecutivo está formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey McKissak y Rafael Matute Labrador. Entre sus obligaciones y responsabilidades, el comité debe intervenir en asuntos financieros y de planeación general que no estén reservados exclusivamente para el Consejo de Administración, incluyendo la designación y remoción de nuestro Director General, nuestros directivos y empleados, así como cualquiera de nuestros empleados, y celebrar acuerdos de crédito en nuestro nombre, además de convocar a las asambleas de accionistas.

### **Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones**

Nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Luis Alberto Harvey McKissak, Edward Lowenthal y Matthew Zell. Entre sus obligaciones y responsabilidades se encuentran: identificar a las personas aptas para ser miembros del Consejo de Administración y hacer recomendaciones tanto a éste como a los accionistas en relación con las nóminas de consejeros y directivos; emitir opiniones al Consejo de Administración relativas a operaciones con partes relacionadas; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a nosotros; supervisar la evaluación del Consejo y la administración, y hacer recomendaciones respecto de políticas de compensación aplicables a los ejecutivos y empleados de la Compañía. Asimismo, este comité revisa y aprueba los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación del Director General; evalúa el desempeño de este último en relación con dichos objetivos y metas; determina y aprueba su nivel de compensación con base en esta evaluación, y hace recomendaciones al consejo con respecto tanto a planes de compensación y de incentivos y planes de opciones sobre acciones para ejecutivos.

### **Comité de Riesgos**

Nuestro Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey, Rafael Matute Labrador MacKissack y Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada. Este comité revisa y aprueba las actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura de la Compañía. El Comité también identifica, evalúa y establece límites a otros riesgos de negocios asociados con las operaciones de la Compañía.

### **Comité de Revelaciones**

De acuerdo con la aprobación del Consejo de Administración, nuestro Comité de Revelaciones está conformado por ejecutivos del equipo de administración. Este comité es presidido por la Directora de Relación con Inversionistas y está integrado también por el Director General, el Director General Adjunto de Finanzas, el Gerente de Reportes Financieros, el Director Corporativo de Contraloría y Administración y el Director Jurídico. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este comité establece los criterios para identificar información relevante y revisa, antes de su publicación, todos los documentos dirigidos a los inversionistas, analistas y público en general. De esta manera, el comité garantiza que la información relevante que emite la Compañía es exacta en todos los aspectos financieros, económicos y operativos.

### **Comité de Ética**

De acuerdo con la aprobación del Consejo de Administración, nuestro Comité de Ética está conformado por ejecutivos del equipo de administración. Este comité está integrado por el Director General, la Directora General Adjunta de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social, el Director Jurídico, el Director de Capacitación, el Director de Soporte Administrativo y un asesor legal externo. Entre otras funciones, este comité se encarga de garantizar que la Compañía cumple con su código de ética y determina las sanciones para las acciones que se consideran contrarias al mismo. El comité asimismo recibe y procesa quejas formuladas por el personal de la Compañía.

## Ejecutivos

A la fecha de este informe anual, nuestros directivos relevantes son los siguientes:

| Nombre                               | Fecha de nacimiento | Cargo   |
|--------------------------------------|---------------------|---|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez | 1961                | Presidente del Consejo de Administración  |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez         | 1968                | Director General  |
| Carlos Moctezuma Velasco             | 1965                | Director Corporativo de Finanzas y Desarrollo Estratégico   |
| Ramón Lafarga Bátiz.                 | 1960                | Director Corporativo de Contraloría y Administración  |
| Mónica Lafaire Cruz                  | 1964                | Directora Corporativa de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social                               |
| Rubén Izábal González                | 1968                | Director Corporativo de Construcción  |
| Alberto Menchaca Valenzuela          | 1969                | Director Corporativo División de Vivienda de Interés Social y Director Corporativo de Operaciones |
| Julián de Nicolás Gutiérrez          | 1971                | Director Corporativo de la División de Vivienda Media   |
| Daniel Leal Díaz-Conti               | 1952                | Director Corporativo de Ventas y Mercadotecnia  |
| Alberto Urquiza Quiroz               | 1962                | Director Corporativo de la División Internacional   |

**Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez** es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de cofundar nuestra Compañía antecesora en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. 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 y HSBC (antes Bital). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

**Gerardo de Nicolás Gutiérrez** es el Director General de la Compañía. De octubre de 2006 al 5 de 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 Corporativo de Finanzas y Desarrollo Estratégico de Homex. Previamente, el señor Moctezuma se desempeñó como Director de Relación con Inversionistas desde abril de 2004. En diciembre de 2007 fue designado Director de Planeación Estratégica de la Compañía. 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 es Presidente y cofundador de la Asociación Mexicana de Relación con Inversionistas (AMERI), en donde ha ocupado distintos cargos desde 2002.

**Ramón Lafarga Bátiz** ha sido Director Corporativo de Contraloría y Administración de Homex desde junio de 2007. Antes de su nombramiento, desde 1993 hasta 2006, el señor Lafarga fungió como Vicepresidente Administrativo. Previamente, el señor Lafarga fue Director General y socio de Lafarga Bátiz, Contadores Públicos, firma de contabilidad, así como Director General y socio de una compañía privada especializada en equipamiento computacional.

**Mónica Lafaire Cruz** es la directora Corporativa de Desarrollo Humano y Responsabilidad Social y Presidenta de la Fundación Homex. Mónica Lafaire ha sido directora de las oficinas regionales de Homex y gerente del fideicomiso Homex-Nafin. Asimismo, fue responsable de implementar el programa de cadena de suministro con NAFIN. Al margen de su trabajo en Homex, la señorita Lafaire ha sido profesora de finanzas, filosofía y administración en la Universidad Panamericana. La señorita Lafaire obtuvo el grado de licenciatura en administración de empresas en la Universidad La Salle.

**Rubén Izábal González** es Director Corporativo de Construcción desde 1997. Antes de integrarse a la Compañía, el señor Izábal trabajó en varias empresas constructoras, tales como Gómez y Gonzáles 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 postgrado en administración de empresas en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

**Alberto Menchaca Valenzuela** es Director Corporativo de la División de Vivienda de Interés Social y Director Corporativo de Operaciones desde enero de 2007. Antes de ocupar dicho cargo, el señor Menchaca fue Vicepresidente 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. Actualmente, el señor Menchaca está a cargo de la División de Vivienda de Interés Social, concentrándose en la entrega de viviendas de este segmento y en la administración de las sucursales. El señor Menchaca es ingeniero agrónomo por la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, de Saltillo, Coahuila.

**Julián de Nicolás Gutiérrez** es Director Corporativo de la División de Vivienda Media desde enero de 2007. De 2005 a 2007 se desempeñó como Director Regional de la zona occidental del país y en 2002 inició las operaciones de la Compañía en la ciudad de Guadalajara. Actualmente, el señor De Nicolás está a cargo de las operaciones de la División de Vivienda Media, enfocándose en la entrega de viviendas y en la administración de las sucursales. El señor De Nicolás cursó la licenciatura en mercadotecnia en el campus Monterrey del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y un diplomado en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

**Daniel Leal Díaz-Conti** es Director Corporativo de Ventas y Mercadotecnia desde enero de 2007. Antes de incorporarse a Homex, el señor Leal ocupó el cargo de Director General Adjunto de Ventas y Mercadotecnia en Hipotecaria Nacional. Asimismo, hasta febrero de 2007 presidió el capítulo hipotecario de la Asociación de Bancos de México. El señor Leal es licenciado en economía por la Universidad Veracruzana.

**Alberto Urquiza Quiroz** es Director Corporativo de la División Internacional. Durante los cinco años previos a su incorporación a Homex, el señor Urquiza trabajó en NAFIN, donde desempeñó distintos cargos, incluyendo Vicepresidente de Banca de Gobierno, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios y Vicepresidente del Área Metropolitana de la Ciudad de México. Anteriormente, el señor Urquiza trabajó durante más de 15 años en Bancomer, donde se desempeñó como Vicepresidente de Banca de Gobierno, Vicepresidente de Banca Corporativa e ingeniero financiero. Como actividad alternativa, el señor Urquiza es propietario de una empresa de software. Obtuvo la licenciatura en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana de la ciudad de México, con la correspondiente maestría por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y el postgrado en finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

### **Compensación de consejeros y directivos**

Cada miembro del Consejo de Administración recibe la cantidad de 12,500 dólares por cada una de las asambleas en las que participa; hasta 50,000 dólares anuales por miembro del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Auditoría reciben una compensación adicional de 25,000 dólares anuales (la compensación del presidente del Comité de Auditoría es de 35,000 dólares y los miembros de los comités Ejecutivo y de Prácticas Societarias y Compensaciones reciben 5,000 dólares anuales).

Durante 2008, el monto agregado de compensación neta de impuestos que se pagó a consejeros, consejeros suplentes y miembros de comités fue de aproximadamente 420,808 dólares, lo que incluye 108,348 dólares de compensación variable a consejeros, que fueron pagados durante el segundo trimestre de 2008. Asimismo, el monto agregado de compensación que se pagó a todos los directivos a través del plan de opción sobre acciones a largo plazo para ejecutivos fue de aproximadamente 44,984 dólares.

Otorgamos a nuestros directivos un plan de bonos basado en el desempeño individual y en los resultados de operación. Dicha compensación puede variar entre 30% y 50% de la compensación base anual que recibe cada empleado, dependiendo de su nivel.

Desde finales de 2007 ofrecemos un plan de opciones sobre acciones como un incentivo para ejecutivos clave de la Compañía. Las acciones para dicho plan de opciones (999,200 acciones) fueron recompradas por la Compañía a través de un fideicomiso creado especialmente para este propósito. En 2007 se otorgaron 978,298 opciones sobre acciones a los ejecutivos clave a un precio de ejercicio superior al valor de mercado a la fecha de cesión, de \$98.08. En 2008 se otorgaron 612,516 opciones sobre acciones a los ejecutivos.

Los ejecutivos tienen el derecho de ejercer una tercera parte del total de opciones otorgadas por año. El derecho de ejercer las opciones vence a los tres años de la fecha de cesión o, en algunos casos, a los 180 días de que el ejecutivo se retira de la Compañía. En virtud de la situación de los mercados de capital en 2008, el Director General de la Compañía amplió la política del plan de opción sobre acciones para permitir que los ejecutivos ejerzan sus opciones un año después del previamente autorizado conforme a la política, en caso de no haberlas ejercido durante el año anterior.

La vida promedio remanente de las opciones es de 2.5 y 2.1 años al 31 de diciembre 2008 y al 31 de diciembre de 2007, respectivamente. El valor razonable promedio de todas las opciones sobre acciones otorgadas fue de \$6.02 y \$18.42 por opción sobre acciones al 31 de diciembre 2008 y al 31 de diciembre de 2007, respectivamente.

El costo de la compensación total relacionada con las asignaciones de las opciones sobre acciones no adjudicadas que todavía no son reconocidas fue de \$3,687 y \$18,019 al 31 de diciembre 2008 y al 31 de diciembre de 2007, respectivamente.

## EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2008 teníamos aproximadamente 17,280 empleados, de los cuales 17,251 fueron contratados en México y 29 en India. En 2007, 2006 y 2005, el total de empleados era de 15,127, 11,948, y 7,337, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008, aproximadamente 30% del total correspondió a personal administrativo y 70% a trabajadores de base.

### Participación accionaria

La tabla siguiente indica la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos a la fecha de este informe anual:

| Nombre                               | Número de acciones | Porcentaje del capital social |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez | 36,640,369         | 10.91%                        |
| Gerardo de Nicolás Gutiérrez         | 34,808,351         | 10.36%                        |
| José Ignacio de Nicolás Gutiérrez    | 8,363,326          | 2.49%                         |
| Julián de Nicolás Gutiérrez          | 27,480,277         | 8.18%                         |
| Carlos Moctezuma Velasco             | *                  | *                             |
| Ramón Lafarga Bátiz                  | *                  | *                             |
| Mónica Lafaire Cruz                  | *                  | *                             |
| Daniel Leal Díaz-Conti               | *                  | *                             |
| Rubén Izábal González                | *                  | *                             |
| Alberto Menchaca Valenzuela          | *                  | *                             |
| Alberto Urquiza Quiroz               | *                  | *                             |
| Luis Alberto Harvey MacKissack       | *                  | *                             |
| Matthew M. Zell                      | *                  | *                             |
| Z. Jamie Behar                       | *                  | *                             |
| Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada   | *                  | *                             |
| Edward Lowenthal                     | *                  | *                             |
| Rafael Matute Labrador               | *                  | *                             |

\* Detentan una participación accionaria menor al 1% del capital social.

## ACCIONISTAS MAYORITARIOS

Al 31 de diciembre de 2008 había 334,870,350 acciones en circulación, de las cuales 153,429,216 se encuentran en Estados Unidos, en manos de seis titulares registrados, en forma de ADS. Las acciones restantes se encuentran en México. Debido a que algunas acciones son detenidas para casas de bolsa custodias, es posible que el número de accionistas registrados no sea representativo del número de accionistas titulares.

El 24 de enero de 2006, la Compañía concluyó una exitosa oferta pública secundaria no dilutiva de aproximadamente 45.6 millones de acciones de su capital social por un grupo de inversionistas encabezado por el señor Carlos Romano, quien fuera el accionista mayoritario de Beta y quien vendió su participación en Homex como parte de su estrategia financiera total. EIP también vendió 33.0% de su participación. En consecuencia, la tenencia pública de la Compañía se incrementó a 46% del capital total.

El 15 de mayo de 2007, la Compañía anunció que el señor José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, miembro del Consejo de Administración de Homex, vendió una parte importante de su participación en la Compañía a través de la BMV. Como resultado de lo anterior, el porcentaje de las acciones de la familia De Nicolás disminuyó y la tenencia pública de la Compañía aumentó a 54% del capital total.

El 26 de julio de 2007, EIP, accionista de la Compañía, vendió aproximadamente 8.6 millones de acciones a través de la BMV. Estas acciones representaron 20% de su participación en la Compañía. Consecuentemente, la tenencia pública de la Compañía aumentó a 56.61% del capital total.

El 8 de noviembre de 2007, los principales accionistas de Homex, encabezados por el señor Eustaquio de Nicolás Gutiérrez, presidente del Consejo de Administración, adquirieron 6.7 millones de acciones de EIP Investment Holdings L.L.C., subsidiaria indirecta de EIP, en una operación fuera de bolsa.

El 5 de febrero de 2008, en una operación fuera de bolsa, la familia De Nicolás adquirió 17,142,857 acciones de EIP. El 25 de abril de 2008, de conformidad con las políticas del fondo de inversión de EIP, esta empresa vendió a Homex 11 millones de acciones en una operación fuera de bolsa. Al 31 de marzo de 2009, EIP tenía una tenencia accionaria equivalente al 1% de las acciones comunes de la Compañía- Ver sección: Nuestra relación con EIP antes descrita.

La familia de Nicolás detenta ahora 35% del capital de Homex. La flotación pública permanece por debajo de 65%.

La tabla siguiente indica el porcentaje de acciones propiedad de las personas que son titulares de 5% o más de cualquier clase de nuestros valores con derecho a voto, de los consejeros y directivos como grupo, y del resto de nuestros accionistas al 26 de junio de 2009. Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

|                              | Al 26 de junio de 2009 |                      |
|------------------------------|------------------------|----------------------|
| Identidad de los accionistas | Número de acciones     | % del capital social |
| Familia De Nicolás (1)(2)    | 117,777,176            | 35.00%               |
| Total(3)                     | 335,869,550            | 100.00%              |

(1) Después de la adquisición de Beta..

(2) En poder de Ixe Banco, S.A. como fiduciario del Fideicomiso No. F/466, cuyos beneficiarios son la familia De Nicolás, incluyendo a Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Ana Luz de Nicolás Gutiérrez. Las decisiones de voto y disposición de estas acciones están a cargo de un comité técnico formado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Julián de Nicolás Gutiérrez y Juan Carlos Torres Cisneros.

(3) Incluye accionistas públicos que en total son titulares de 65% de nuestro capital social.

## **OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Hemos celebrado, y en el futuro podríamos celebrar, 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 estén sujetas a la aprobación del Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Gobierno Corporativo, y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

La Compañía fue una de las partes en un acuerdo de servicios administrativos con dos entidades (Serviasesorías y Administradores de la Empresa en Equipo, S.C.), cuyos principales propietarios eran directivos de Homex, por lo cual PICSА pagó una cuota de 5% basada en el total de gastos. Los montos pagados conforme a este acuerdo totalizaron \$55,389 y \$88,232 en 2007 y 2006, respectivamente. En 2008 no se pagó ningún monto. El 1 de abril de 2007, estas compañías participaron en un proceso de liquidación y los empresarios fueron transferidos a subsidiarias de la Compañía.

### **Financiamiento obtenido de partes relacionadas**

En 2008 y 2007 no se reportaron operaciones con partes relacionadas.

### **Financiamiento a partes relacionadas**

En 2008 y 2007 no se reportaron operaciones con partes relacionadas.

### **Adquisición de terrenos de partes relacionadas**

En 2008 y 2007 no se reportaron operaciones con partes relacionadas.

## LITIGIOS

A la fecha de este informe anual estamos involucrados en ciertos litigios derivados del curso normal de nuestras operaciones. Consideramos improbable que las obligaciones que deriven de dichos litigios afecten significativamente nuestra situación financiera, flujo de efectivo o resultados de operación.

En julio de 2007, la Compañía participó en un acuerdo de aportación con Empreendimentos Inmbiliarios Limitada (“E.O.M.”), según el cuál la Compañía acordó contribuir con un 67% y E.O.M. un 33% del capital proyectado de 4 millones de reales brasileños para constituir Homex Brasil Incorporacoes and Construcoes Inmbiliarios Limitada. Derivado de desacuerdos con E.O.M. la Compañía ejerció su derecho de rescindir de este acuerdo.

El 8 de noviembre de 2008, la Compañía llegó a un acuerdo (“Indemnización por pago de acciones”) para dar por terminado el Contrato de Socios que celebró en el mes de julio de 2007 con E.O.M. así como dar por terminados todos los juicios que venían tramitándose en los últimos meses. La resolución de la disputa incluyó la compra del 33% del interés de perteneciente a la familia Khafif en Homex Brasil, a través de E.O.M., por 8,352,941 Reales Brasileños, equivalentes a aproximadamente \$48,536, de los cuáles 2.1 millones de Reales Brasileños (\$11,730) han sido pagados al 31 de diciembre de 2008. El saldo remanente se pagará en cuatro pagos iguales en los meses de abril y octubre de 2009 y 2010. La Compañía reconoció este acuerdo como otros gastos en el estado de resultados de 2008 (ver Nota 21).

La Compañía ahora opera en Brasil a través de su subsidiaria al 100%.

## MERCADO DE LAS ACCIONES

Nuestras acciones cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. Las ADS, cada una representativa de seis acciones, han cotizado en la Bolsa de Valores de Nueva York desde esa fecha. Al 31 de diciembre de 2008 había 334,870,350 acciones en circulación (de las cuales 153,429,216 estaban representadas por 25,571,536 ADS en poder de seis tenedores 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 ADS, tal como lo reportan la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York, respectivamente.

|                     | BMV                |        | NYSE   |        |
|---------------------|--------------------|--------|--|--------|
|                     | Máximo             | Mínimo | Máximo   | Mínimo |
|                     | (pesos por acción) |        | (dólares por acción)<br>(una ADS es representativa de seis acciones) |        |
| <b>2005</b>         |                    |        |  |        |
| Tercer trimestre    | 56.34              | 48.68  | 31.97  | 26.98  |
| Cuarto trimestre    | 58.77              | 49.18  | 32.80  | 27.21  |
| <b>2006</b>         |                    |        |  |        |
| Primer trimestre    | 66.85              | 54.80  | 38.21  | 30.68  |
| Segundo trimestre   | 71.26              | 51.90  | 38.98  | 27.11  |
| Tercer trimestre    | 70.97              | 56.37  | 39.45  | 30.85  |
| Cuarto trimestre    | 108.16             | 68.23  | 59.90  | 36.97  |
| <b>2007</b>         |                    |        |  |        |
| Primer trimestre    | 117.20             | 93.71  | 64.14  | 50.03  |
| Segundo trimestre   | 115.35             | 104.62 | 63.16  | 57.13  |
| Tercer trimestre    | 112.02             | 89.89  | 62.37  | 49.59  |
| Cuarto trimestre    | 105.18             | 82.47  | 57.90  | 44.97  |
| <b>2008</b>         |                    |        |  |        |
| Primer trimestre    | 112.90             | 84.11  | 62.8   | 45.99  |
| Segundo trimestre   | 120.10             | 100.49 | 69.85  | 58.58  |
| Tercer trimestre    | 103.04             | 74.92  | 60.84  | 41.41  |
| Cuarto trimestre    | 77.60              | 27.17  | 42.51  | 12.05  |
| <b>2009</b>         |                    |        |  |        |
| Enero de 2009       | 56.78              | 42.94  | 25.55  | 18.37  |
| Febrero de 2009     | 51.69              | 31.82  | 21.89  | 12.52  |
| Marzo de 2009       | 35.53              | 26.06  | 14.99  | 10.05  |
| Abril de 2009       | 51.49              | 33.58  | 23.65  | 14.54  |
| Mayo de 2009        | 59.49              | 43.17  | 27.02  | 19.38  |
| 26 de junio de 2009 | 65.83              | 57.19  | 29.21  | 25.67  |

El 26 de junio de 2009, el último precio de venta reportado para las acciones en la BMV fue de \$59.79 por acción y el último precio de venta reportado para las ADS en la NYSE fue de 27.20 dólares por ADS.

## COTIZACIÓN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES

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 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, 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. Dichas protecciones y normas de gobierno corporativo han sido incorporadas en 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 encuentren inscritos 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 CNVC fueron reformadas para conformar, por resolución de la CNBV, la nueva Ley del Mercado de Valores, publicada el 22 de septiembre de 2006 y actualizada el 19 de septiembre de 2008 y el 27 de enero de 2009.

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 situación financiera y la estructura del capital social de la emisora, así como a la distribución de los valores respectivos. 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 requerirá a dicha emisora que proponga un plan para subsanar el incumplimiento. 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 en la corrección del incumplimiento, 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 incumpla con el plan presentado, 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 informe anual que cumpla con los requisitos exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año (tal como los emisores estadounidenses deben presentar sus informes a la SEC en la Forma 10-K y los emisores extranjeros privados en la Forma 20-F);
- estados financieros 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 (tal como los emisores estadounidenses deben presentar sus informes a la SEC en la Forma 10-Q), y
- reportes actualizados tan pronto como ocurra algún acontecimiento relevante (tal como los emisores estadounidenses deben presentar reportes a la SEC en la Forma 8-K y los emisores extranjeros privados en la Forma 6-K).

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, y debe 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 podrá formular cualesquiera 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 ocurra 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 cualquier cambio en la oferta o la demanda no sean congruentes 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 nueva 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,

deberán 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 del 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 nueva Ley del Mercado de Valores señala la necesidad de hacer una oferta pública de compra para las adquisiciones de acciones por más del 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 acuerdo con la actualización a las disposiciones aplicables a Emisoras (“Circular Unica”) de la CNBV de enero 27 de 2009, la Compañía debe notificar de manera anual a la CNBV los días 30 de junio la tenencia accionaria individual de sus consejeros y

directivos relevantes que detenten más del 1% del capital de la Compañía, o cualquier tenencia accionaria de más del 5% de dicho capital.

### *Ley del Mercado de Valores*

El Congreso mexicano reformó la Ley del Mercado de Valores, que entró en vigor el 28 de junio de 2006. Las reformas a dicha ley contemplan que:

- el consejo de administración de las emisoras deberá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, 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 nueva 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.

La nueva Ley del Mercado de Valores prohíbe a las emisoras la implementación de 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.

## ESTATUTOS SOCIALES

A continuación se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de (1) nuestros estatutos, con las modificaciones dispuestas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores vigente, y (2) la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, los cuales se registraron previamente ante la SEC.

### 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 propósito, 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 nos otorgan la facultad de desempeñar diversas actividades que nos permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, aunque no se limitan a: (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 compañías 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 cualquier patente, marca o nombre comercial, franquicia o derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener cualquier tipo de financiamiento o crédito, 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 o de otras personas en quienes 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 cualquier tipo de acto y formalizar cualquier tipo de 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 las metas antes citadas; (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 lograr lo anterior.

### 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 deberán 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 intereses con nosotros 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 las asambleas ordinarias de accionistas.

### Facultades del Consejo de Administración

El Consejo de Administración es nuestro representante legal 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
- otras operaciones de importancia en la compañía.

Para que las asambleas del Consejo de Administración se consideren legalmente convocadas y se celebren deberá estar presente la mayoría de sus miembros. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros no interesados presentes en la asamblea. 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 se remite 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 en el objeto o la 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 podrán solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción podrá 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 podrán 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, en el entendido de que ésta viola la legislación mexicana o nuestros estatutos y de que los reclamantes no concurren a la asamblea o no votaron a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder de 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 el *Gaceta Oficial de Sinaloa* y en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos 15 días antes de 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 estuvo 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 deberán 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 apoderados con poder no pueden ser consejeros de Homex.

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 esté presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se considerarán legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones presentes, y debidamente representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias serán aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, deberá 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 deberá estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las resoluciones de las asambleas extraordinarias serán 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 Mexicana 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 podrán detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o, conforme a la inscripción, mediante instituciones con cuentas en Indeval. Dichas cuentas podrán ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y cualesquiera 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 títulos emitidos por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

### **Cambios en el capital social y derechos de preferencia**

Nuestro capital 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 disposiciones de carácter general emitidas al amparo de la misma. Nuestro capital variable puede aumentarse o disminuirse 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 para amparar dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si dicho aumento se realiza debido a 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, podremos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no podrán 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 conforme a lo descrito más adelante. 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, deberemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Deberemos 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 deberemos 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 determinará anualmente el monto del capital social que se asignará para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no podrá ser superior a las 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 promedio de los precios de cierre 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 en 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 también reportando cualquier potencial conflicto de interés que alguno de los miembros del Consejo de Administración pudiera tener. La opinión del Consejo podrá 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, 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 según 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 es 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 o cesar 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 demandas colectivas ni demandas derivadas de los accionistas.

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 el equipo directivo;
- 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;
- 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 instancias 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 detentan,

- 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 no mexicanos 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. Pese a estas disposiciones, los accionistas no pierden cualesquiera derechos que pudieran tener conforme a la Ley de Valores de Estados Unidos.

### CONTRATOS RELEVANTES

Para mayor información sobre nuestros contratos relevantes, ver “Liquidez y Fuentes de Financiamiento”, “Accionistas mayoritarios y operaciones de partes relacionadas”.

### CONTROLES DEL TIPO DE CAMBIO

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.

### 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](http://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**

Director, Relaciones con Inversionistas  
 Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena #2204  
 Norte, Fraccionamiento Bonanza.  
 Culiacán, Sinaloa, México, 80020  
 Teléfono: 011 52 667 758 5838, ext. 5786  
 Correo electrónico: [vfueyo@homex.com.mx](mailto:vfueyo@homex.com.mx)

[investor.relations@homex.com.mx](mailto:investor.relations@homex.com.mx)

Teléfono desde Estados Unidos: 1 866 619 5194

Desde México: 01 800 22 46639

La página de Internet de la Emisora es: <http://www.homex.com.mx>

## **PERSONAS RESPONSABLES**

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

---

Gerardo De Nicolás Gutiérrez  
Director General

---

Carlos Moctezuma Velasco  
Director General de Finanzas y  
Desarrollo Estratégico

---

Javier Romero Castañeda  
Director Jurídico

---

Ramón Antonio Lafarga Bátiz  
Director Corporativo de  
Contraloría y Administración

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 de 2008 y 2007 y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado para dictaminar los estados financieros antes mencionados, no tiene conocimiento de información financiera relevante cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información financiera auditada cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados que pudiera inducir a error a los inversionistas.

---

C.P.C. Carlos Alberto Rochín Casanova  
Socio  
Mancera, S.C.  
Socio y apoderado de Ernst & Young

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

**Estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006  
con el dictamen de los auditores independientes.

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

**Estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006

**Contenido:**

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Balances generales

Estados de resultados

Estados de variaciones en el capital contable

Estado de flujos de efectivo (2008)

Estados de cambios en la situación financiera (2007 y 2006)

Notas de los estados financieros

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas  
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Hemos examinado los balances generales consolidados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y los estados consolidados de resultados y de variaciones en el capital contable, que les son relativos, por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2008, así como el estado de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008 y los estados de cambios en la situación financiera por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2008 y 2007, y los resultados consolidados de sus operaciones, y las variaciones en el capital contable por los tres años que terminaron el 31 de diciembre de 2008, así como los flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2008 y los cambios en la situación financiera por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Como se menciona en la Nota 3 de los estados financieros consolidados, a partir del 1 de enero del 2008, la Compañía adoptó la norma de información financiera B-2, *Estado de flujos de efectivo*, de aplicación prospectiva, por lo que este estado no es comparable con los estados de cambios en la situación financiera que se acompañan. Asimismo, la Compañía adoptó los nuevos pronunciamientos de las normas de información financiera mexicanas que entraron en vigor en 2008, las cuales se mencionan en la Nota 3 de los estados financieros consolidados. También como es mencionado en la Nota 3 de los estados financieros consolidados, durante 2007, la Compañía adoptó los lineamientos de la norma de información financiera D-6, *Capitalización del resultado integral de financiamiento*.

Mancera, S.C.  
Integrante de  
Ernst & Young Global

C.P.C. Carlos Alberto Rochín Casanova

Culiacán, Sinaloa, México  
24 de abril de 2009

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

**Balances generales consolidados**

(Cifras en miles de pesos)

|  | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                      |
|--|------------------------------|----------------------|
|  | <b>2008</b>                  | <b>2007</b>          |
| <b>Activo</b>  |                              |                      |
| Activo circulante:   |                              |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)   | \$ 1,140,140                 | \$ 2,206,834         |
| Efectivo restringido (Nota 4)  | 128,045                      | 156,090              |
| Cuentas por cobrar, neto (Nota 5)  | 11,845,530                   | 7,549,258            |
| Inventarios (Nota 6)   | 5,106,832                    | 4,392,039            |
| Pagos anticipados y otros activos circulantes, neto (Nota 7)                             | 427,238                      | 490,354              |
| <b>Total del activo circulante</b>   | <b>18,647,785</b>            | <b>14,794,575</b>    |
| Terrenos para futuros desarrollos (Nota 6)   | 9,254,469                    | 7,091,074            |
| Propiedad y equipo, neto (Nota 8)  | 1,402,928                    | 1,155,729            |
| Crédito mercantil (Nota 3j)  | 731,861                      | 731,861              |
| Otros activos, neto (Nota 9)   | 468,369                      | 416,017              |
| <b>Total del activo</b>  | <b>\$ 30,505,412</b>         | <b>\$ 24,189,256</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>   |                              |                      |
| Pasivo a corto plazo:  |                              |                      |
| Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 10) | \$ 1,417,404                 | \$ 260,758           |
| Porción circulante de los arrendamientos por pagar (Nota 12)                             | 89,255                       | 68,187               |
| Cuentas por pagar (Nota 14)  | 4,005,853                    | 3,456,269            |
| Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 15)   | 2,326,036                    | 2,754,906            |
| Depósitos de clientes para futuras ventas  | 365,962                      | 279,823              |
| Otros impuestos por pagar  | 357,821                      | 79,494               |
| Impuesto sobre la renta  | 129,141                      | 32,992               |
| Participación de los trabajadores en las utilidades                                      | 70,445                       | 35,163               |
| <b>Total del pasivo a corto plazo</b>  | <b>8,761,917</b>             | <b>6,967,592</b>     |
| Deuda a largo plazo (Nota 10)  | 5,990,119                    | 3,098,786            |
| Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 12)   | 314,639                      | 288,857              |
| Instrumentos financieros (Nota 11)   | -                            | 79,098               |
| Acreedores diversos a largo plazo (Nota 25)  | 18,403                       | -                    |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 15)                           | 405,426                      | 992,801              |
| Obligaciones por beneficios a los empleados (Nota 13)                                    | 85,150                       | 79,097               |
| Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23)   | 3,412,501                    | 2,841,895            |
| <b>Total del pasivo</b>  | <b>18,988,155</b>            | <b>14,348,126</b>    |
| Capital contable (Nota 16):  |                              |                      |
| Capital social   | 528,011                      | 528,011              |
| Prima en venta de acciones   | 3,280,223                    | 3,280,223            |
| Acciones recompradas para el plan de acciones al personal                                | ( 99,342)                    | ( 99,342)            |
| Utilidades retenidas   | 7,508,715                    | 5,581,198            |
| Otras cuentas de capital   | 53,307                       | 342,828              |
| <b>Capital contable mayoritario</b>  | <b>11,270,914</b>            | <b>9,632,918</b>     |
| Interés minoritario  | 246,343                      | 208,212              |
| <b>Total del capital contable</b>  | <b>11,517,257</b>            | <b>9,841,130</b>     |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>   | <b>\$ 30,505,412</b>         | <b>\$ 24,189,256</b> |

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

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

**Estados de resultados consolidados**

(Cifras en miles de pesos, excepto utilidad por acción)

|  | <b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b> |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
|  | <b>2008</b>  | 2007          | 2006          |
| Ingresos (Nota 3b)   | \$ <b>18,850,496</b>                                 | \$ 16,222,524 | \$ 13,439,519 |
| Costo de ventas (Nota 3b)                                    | <b>13,473,257</b>                                    | 11,041,456    | 9,191,005     |
| Utilidad bruta   | <b>5,377,239</b>                                     | 5,181,068     | 4,248,514     |
| Gastos de operación (Nota 20)                                | <b>2,377,646</b>                                     | 1,798,429     | 1,359,147     |
| Utilidad de operación  | <b>2,999,593</b>                                     | 3,382,639     | 2,889,367     |
| Otros (gastos) ingresos, neto (Nota 21)                      | ( <b>109,926</b> )                                   | 209,223       | 11,004        |
| Costo integral de financiamiento (Nota 6):                   |  |               |               |
| Gastos por intereses (Nota 22)                               | <b>237,033</b>                                       | 344,928       | 674,579       |
| Ingresos por intereses                                       | ( <b>157,351</b> )                                   | ( 140,202)    | ( 108,792)    |
| Pérdida cambiaria  | <b>164,841</b>                                       | 26,782        | 46,501        |
| Efectos de valuación por instrumentos<br>derivados (Nota 11) | <b>313,962</b>                                       | ( 147,977)    | 101,895       |
| Pérdida por posición monetaria (Nota 3a)                     | -  | 195,373       | 76,786        |
|  | <b>558,485</b>                                       | 278,904       | 790,969       |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                    | <b>2,331,182</b>                                     | 3,312,958     | 2,109,402     |
| Impuesto sobre la renta (Nota 23)                            | <b>712,175</b>                                       | 951,280       | 669,843       |
| Utilidad neta consolidada                                    | <b>\$ 1,619,007</b>                                  | \$ 2,361,678  | \$ 1,439,559  |
| Utilidad neta mayoritaria                                    | <b>\$ 1,580,876</b>                                  | \$ 2,233,066  | \$ 1,391,281  |
| Utilidad neta minoritaria                                    | <b>38,131</b>  | 128,612       | 48,278        |
| Utilidad neta consolidada                                    | <b>\$ 1,619,007</b>                                  | \$ 2,361,678  | \$ 1,439,559  |
| Promedio ponderado de acciones en<br>circulación (en miles)  | <b>334,870</b>                                       | 335,688       | 335,869       |
| Utilidad básica por acción de accionistas<br>mayoritarios    | <b>\$ 4.72</b>                                       | \$ 6.65       | \$ 4.14       |

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

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

**Estados consolidados de variaciones en el capital contable**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006**

(Cifras en miles de pesos)

|   | <b>Capital social</b> | <b>Prima en venta de acciones</b> | <b>Acciones recompradas para el plan de acciones al personal</b> | <b>Utilidades retenidas</b> | <b>Otras cuentas de capital</b> | <b>Total Capital contable mayoritario</b> | <b>Interés minoritario</b> | <b>Total Capital contable (Nota 16)</b> |
|---|-----------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------------|---|----------------------------|---|
| Saldos al 1 de enero de 2006  | \$ 528,011\$          | 3,280,223\$                       | -  | \$ 1,956,851\$              | 337,775\$                       | 6,102,864\$                               | 40,455\$                   | 6,143,319                               |
| Utilidad integral   |                       |                                   |  | 1,391,281                   | 9,626                           | 1,400,907                                 | 48,278                     | 1,449,185                               |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006   | 528,011               | 3,280,223                         | -  | 3,348,132                   | 347,405                         | 7,503,771                                 | 88,733                     | 7,592,504                               |
| Utilidad integral   | -                     | -                                 | -  | 2,233,066                   | ( 4,577)                        | 2,228,489                                 | 128,612                    | 2,357,101                               |
| Acciones recompradas para el plan de acciones al personal                                   | -                     | -                                 | ( 99,342)  | -                           | -                               | ( 99,342)                                 | -                          | ( 99,342)                               |
| Dividendo otorgado por compañía subsidiaria (Nota 16f)                                      | -                     | -                                 | -  | -                           | -                               | -   | ( 9,133)                   | ( 9,133)                                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007   | 528,011               | 3,280,223                         | ( 99,342)  | 5,581,198                   | 342,828                         | 9,632,918                                 | 208,212                    | 9,841,130                               |
| Reclasificación del resultado acumulado por actualización a utilidades acumuladas (Nota 3a) | -                     | -                                 | -  | <b>346,641</b>              | ( <b>346,641</b> )              | -   | -                          | -                                       |
| Efecto inicial aplicación NIF D-3 (Notas 3a y 13)   | -                     | -                                 | -  | -                           | <b>33,764</b>                   | <b>33,764</b>                             | -                          | <b>33,764</b>                           |
| Utilidad integral   | -                     | -                                 | -  | <b>1,580,876</b>            | <b>23,356</b>                   | <b>1,604,232</b>                          | <b>38,131</b>              | <b>1,642,363</b>                        |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008   | <b>\$ 528,011\$</b>   | <b>3,280,223\$</b>                | <b>( 99,342\$)</b>   | <b>7,508,715\$</b>          | <b>53,307\$</b>                 | <b>11,270,914\$</b>                       | <b>246,343\$</b>           | <b>11,517,257</b>                       |

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

(Cifras en miles de pesos)

|  | <b>Año terminado el<br/>31 de diciembre de<br/>2008</b> |
|--|---|
| <b>Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación</b>       |   |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad  | \$ 2,331,182  |
| Partidas relacionadas con actividades de operación:                                |   |
| Depreciación y amortización  | 425,021   |
| Utilidad en venta de propiedad y equipo  | ( 8,771)  |
| Intereses a favor  | ( 157,351)  |
| Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:                           |   |
| Intereses devengados   | 663,765   |
| Efectos de valuación por instrumentos derivados                                    | 313,962   |
| Participación de los trabajadores en la utilidad diferida                          | 3,061   |
| Pérdida cambiaria  | 715,500   |
|  | <b>4,286,369</b>  |
| Incremento en cuentas por cobrar   | ( 4,296,272)  |
| Incremento en inventarios y terrenos para futuros desarrollos                      | ( 2,878,188)  |
| Disminución en pagos anticipados y otros activos                                   | 92,611  |
| Intereses cobrados   | 157,351   |
| Incremento en cuentas por pagar  | 429,063   |
| Disminución en acreedores por adquisición de terrenos                              | ( 1,016,245)  |
| Incremento en otros pasivos  | 418,151   |
| Incremento en obligaciones por beneficios a empleados                              | 40,242  |
| Pagos realizados por instrumentos derivados  | ( 340,912)  |
| Impuestos a la utilidad pagados  | ( 123,531)  |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                               | ( 3,231,361)  |
| <b>Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión</b>       |   |
| Inversión en acciones con carácter permanente                                      | ( 27,727)   |
| Inversión en propiedad y equipo  | ( 563,723)  |
| Venta de propiedad y equipo  | 98,720  |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión                               | ( 492,730)  |
| <b>Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de financiamiento</b>  |   |
| Financiamientos bancarios  | 9,145,280   |
| Amortización de financiamientos bancarios  | ( 5,861,061)  |
| Intereses pagados  | ( 665,807)  |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento                          | <b>2,618,412</b>  |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo                            | ( 1,105,679)  |
| Ajuste por conversión  | 10,940  |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año (1) | 2,362,924   |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año (1)     | <b>\$ 1,268,185</b>                                     |

(1) Este saldo se compone de \$1,140,140 de efectivo y equivalentes de efectivo y \$128,045 de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2008 ( \$2,206,834 y \$156,090 al 31 de diciembre de 2007, respectivamente).

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado.

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

**Estados consolidados de cambios en la situación financiera**

(Cifras en miles de pesos)

|   | Años terminados el<br>31 de diciembre de |              |
|---|--|--------------|
|   | 2007                                     | 2006         |
| <b>Operación</b>  |  |              |
| Utilidad neta   | \$ 2,361,678                             | \$ 1,439,559 |
| Más partidas que no requirieron la utilización de recursos: |  |              |
| Depreciación  | 196,307                                  | 130,829      |
| Amortización de intangibles                                 | 105,410                                  | 114,529      |
| Obligaciones laborales al retiro                            | 18,416                                   | 19,347       |
| Impuesto sobre la renta diferido, neto de inflación         | 818,407                                  | 526,539      |
|   | 3,500,218                                | 2,230,803    |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                  |  |              |
| (Aumento) disminución en:                                   |  |              |
| Cuentas por cobrar  | ( 2,008,172)                             | 151,277      |
| Inventarios y terrenos para futuros desarrollos             | ( 2,090,087)                             | ( 3,503,491) |
| Otros activos   | ( 124,375)                               | 227,385      |
| Aumento (disminución) en:                                   |  |              |
| Cuentas por pagar   | 1,321,131                                | 559,288      |
| Acreedores por adquisición de terrenos                      | 245,812                                  | 1,623,150    |
| Impuestos por pagar   | ( 154,829)                               | ( 81,775)    |
| Otros pasivos   | ( 29,529)                                | 100,450      |
| Recursos generados por la operación                         | 660,169                                  | 1,307,087    |
| <b>Financiamiento</b>                                       |  |              |
| Obtención de préstamos de instituciones financieras         | 2,647,276                                | 1,650,970    |
| Pagos de préstamos a instituciones financieras              | ( 2,408,739)                             | ( 1,746,935) |
| Cambio del valor justo de instrumento financiero            | ( 147,976)                               | 99,401       |
| Costos por emisión de deuda                                 | -  | ( 12,994)    |
| Constitución del fondo para el plan de acciones             | ( 99,342)                                | -            |
| Dividendo otorgado por compañía subsidiaria                 | ( 9,133)                                 | -            |
| Recursos utilizados en actividades de financiamiento        | ( 17,914)                                | ( 9,558)     |
| <b>Inversión</b>  |  |              |
| Efectivo restringido  | ( 118,493)                               | ( 37,597)    |
| Inversión en asociadas                                      | ( 17,869)                                | -            |
| Adquisición de propiedad y equipo, neto                     | ( 680,748)                               | ( 302,392)   |
| Recursos utilizados en actividades de inversión             | ( 817,110)                               | ( 339,989)   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo:                        |  |              |
| (Disminución) aumento                                       | ( 174,855)                               | 957,540      |
| Saldo al inicio del año                                     | 2,381,689                                | 1,424,149    |
| Saldo al final del año                                      | \$ 2,206,834                             | \$ 2,381,689 |

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 2008 y 2007

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

**1. Descripción del negocio**

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, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social y de interés medio residencial. Sus ventas son realizadas en la República Mexicana.

Las principales actividades de la Compañía por sus desarrollos inmobiliarios incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, la creación de la infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda para 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 2008, 2007 y 2006, los ingresos obtenidos a través del financiamiento hipotecario del INFONAVIT representaron un 76%, 75% y 75% del total de ingresos, el remanente de ingresos los provenientes de Sofoles, FOVISSSTE y banca privada representaron el 24%, 25% y 25%, respectivamente.

Las operaciones de la Compañía presentan 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 y medio residencial por lo que los ingresos de construcción se encuentran reconocidos contablemente en diferentes ejercicios y dependiendo de la fecha de inicio de construcción de los proyectos, los ingresos por avance de obra y la generación de la cuenta por cobrar oscilan en función de esta fecha y la fecha de terminación de los proyectos.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006, fue autorizada el día 22 de abril de 2009, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafarga Bátiz, para su emisión y aprobación del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

## 2. Bases de presentación

### Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y los de sus subsidiarias, cuya participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

| Compañía   | Participación |      | Actividad  |
|--|---------------|------|--|
|  | 2008          | 2007 |  |
| 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. |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284 | 100%          | 100% | Prestación de servicios financieros.   |
| Administradora Picsa, S.A. de C.V.                               | 100%          | 100% | Prestación de servicios administrativos y promoción relacionados con 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 de interés social.   |
| Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)                           | 50%           | 50%  | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.               |
| Opción Homex, S.A. de C.V. (4)                                   | 100%          | 100% | Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.   |
| Homex Amuéblate, S.A. de C.V.(4)                                 | 100%          | 100% | Venta de productos para viviendas.   |
| 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.F.O.M. E.R. (4)                         | 100%          | 100% | Prestación de servicios financieros.   |
| Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso Homex 80524     | 100%          | 100% | Administración del plan de acciones al personal.   |
| HXMTD, S.A. de C.V. (5)  | 100%          | -    | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas residencial en el sector turismo.                            |
| Homex Central Marcaría, S.A. de C.V. (5)                         | 100%          | -    | Administración de propiedad industrial e intelectual.  |

3.

Los saldos y operaciones importantes con partes relacionadas, han sido eliminados en estos estados financieros consolidados.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V. y Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
- (2) Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., que posee el 50% de sus acciones, y se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales. Esta compañía es consolidada de conformidad con lo indicado por el Boletín B-8, *Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes*, dado a que la Compañía tiene el control efectivo de esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es poseedora de acciones en las siguientes compañías:
  - (a) A partir de marzo de 2008, Homex Global es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. Esta compañía no tuvo operaciones importantes durante 2008.
  - (b) A partir de septiembre de 2007, Homex Global posee el 15% de las acciones en circulación de Osracom Housing Communities “S.A.E.”, compañía asociada que reside en El Cairo, Egipto y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en ese mismo país.
  - (c) A partir de febrero 2008, 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 y no tuvo ninguna operación durante 2008.
  - (d) A partir noviembre de 2008, Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Incorporacoes a Construcoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construcoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Homex Brasil pretende llevar a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en Sao Paulo, Brasil. Homex Brasil no tuvo operaciones importantes durante 2008.
- (4) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio y el 2008.
- (5) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2008, sin embargo no tuvieron operaciones importantes durante dicho ejercicio.

### 3. Políticas contables significativas aplicadas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las normas de información financiera mexicanas (NIF).

#### a) Nuevos pronunciamientos contables

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entraron en vigor en 2008:

#### **NIF B-2, Estado de flujos de efectivo**

Esta NIF fue emitida por el CINIF en noviembre de 2007, y reemplaza al Boletín B-12, *Estado de cambios en la situación financiera*. Con la emisión de esta norma el estado de flujos de efectivo sustituye al estado de cambios en la situación financiera. Las principales diferencias entre ambos estados radican en que el estado de flujos de efectivo mostrará las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron en la entidad durante el período; mientras que el estado de cambios en la situación financiera mostraba los cambios en la estructura financiera de la entidad, y no los flujos de efectivo. En un entorno inflacionario ambos estados se presentan a pesos constantes; sin embargo, en el proceso de preparación del estado de flujos de efectivo, primeramente deben eliminarse los efectos de la inflación del período y, sobre dicha base, se determinan los flujos de efectivo a pesos constantes mientras que en el estado de cambios no se eliminan los efectos de la inflación del período.

La NIF B-2 establece que en el estado de flujos de efectivo primero se deben presentar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y, finalmente, los de financiamiento. La presentación del estado de cambios parte de las actividades de operación, después las de financiamiento y, al final, las de inversión. Bajo esta nueva norma los estados de flujos pueden determinarse mediante la aplicación del método directo o del indirecto.

Conforme a las reglas de transición de la NIF B-2, se indica que la aplicación de la misma es prospectiva, por lo que los estados de años anteriores al 2008 que se presenten en forma comparativa, incluyen los estados de cambios en la situación financiera preparados con base al Boletín B-12.

#### **NIF B-10, Efectos de la inflación**

La NIF B-10, *Efectos de inflación*, fue emitida por el CINIF en julio de 2007. Esta NIF define los dos entornos económicos que determinarán si la entidad debe o no reconocer los efectos de la inflación en su información financiera: 1) inflacionario, que es aquél en que la inflación es igual o mayor a un 26% acumulado en los tres ejercicios anuales anteriores (promedio anual de 8%); y 2) no inflacionario, que es aquél en que la inflación acumulada en los tres ejercicios anuales anteriores es menor al citado 26%. Con base en estas definiciones, la norma requiere que los efectos inflacionarios en la información financiera se reconozcan únicamente cuando las entidades operen en un entorno inflacionario.

5.

Esta norma también establece las reglas contables aplicables cuando una entidad cambia de un entorno económico al otro. Cuando se pasa de un entorno inflacionario a un entorno no inflacionario la entidad debe mantener en sus estados financieros los efectos de inflación reconocidos hasta el período inmediato anterior, ya que los importes del cierre del período anterior se convierten en las cifras base de los estados financieros del período de cambio y de los períodos subsecuentes. Si la economía cambia de un entorno no inflacionario a un entorno inflacionario, los efectos de la inflación en la información financiera deben reconocerse mediante la aplicación retrospectiva de esta norma, por lo tanto, los estados financieros básicos de períodos anteriores deben ajustarse para reconocer los efectos acumulados de la inflación que existió durante todos los períodos en los que se estuvo operando en un entorno no inflacionario.

Adicionalmente, la NIF B-10 deroga el uso del método de indización específica para la valuación de activos fijos de procedencia extranjera y la determinación de valuación de inventarios a costo de reposición, con lo cual se elimina el resultado por tenencia de activos no monetarios.

La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos.

El resultado por tenencia de activos no monetarios realizado debe reclasificarse al rubro de resultados acumulados, mientras que la porción no realizada debe mantenerse como tal dentro del capital contable de la entidad y, al realizarse el activo que le dio origen, debe reclasificarse al estado de resultados en el período de dicha realización. En los casos en que resulte impráctico distinguir entre resultado por tenencia de activos no monetarios realizado y no realizado, se podrá reclasificar la totalidad del saldo de dicho resultado al rubro de resultados acumulados.

El efecto de la aplicación de esta NIF en los estados financieros de la Compañía en 2008, es el dejar de reconocer el efecto inflacionario en los mismos y reclasificar la totalidad del resultado por tenencia de activos no monetarios a los resultados acumulados. La posición monetaria acumulada al 31 de diciembre de 2007 de \$346,641 fue reclasificada a las utilidades retenidas.

#### **NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras**

La NIF B-15 incorpora los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, y establece la metodología para convertir estados financieros de operaciones extranjeras, basada en esos términos. Adicionalmente, esta regla está alineada con la NIF B-10, la cuál define procesos de conversión de información financiera de sus subsidiarias que operan en entorno inflacionario y no inflacionario. Antes de la aplicación de esta norma, la conversión de estados financieros de operaciones extrajeras era de acuerdo a la metodología de ambiente inflacionario.

Las operaciones extranjeras de la Compañía a la fecha son insignificantes, y por ello el impacto en la adopción de esta NIF en los estados financieros consolidados de la Compañía fue también insignificante.

### **NIF D-3, Beneficios a los empleados**

La NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, sustituye al Boletín D-3, *Obligaciones laborales*. Los cambios más importantes en la NIF D-3 son:

i) períodos más cortos para amortizar las partidas pendientes de amortizar, inclusive dando la opción a las entidades de poder reconocer directamente en resultados las ganancias o pérdidas actuariales conforme se devenguen. Como se revela en la Nota 13, durante 2008 la Compañía prospectivamente cambió los periodos de amortización para su pasivo de transición de un periodo 10 a 22 años en años anteriores a un periodo de 4 años comenzando en 2008, resultando en el reconocimiento adicional de costos laborales de \$5,559 en su estado de resultados comparado con periodos anteriores;

ii) la eliminación al tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional con el consecuente reconocimiento de un activo intangible y el reconocimiento de una partida de utilidad (pérdida) integral. Como se revela en la Nota 13, con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de \$30,092 y el pasivo adicional de \$34,189 lo cuál resultó un abono al capital contable por \$4,097 en 2008;

iii) incorpora el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida, estableciendo que la PTU diferida debe de reconocerse con base en el método de activos y pasivos establecido en la NIF D-4. La Compañía registró un activo por PTU diferida de \$29,667 con la adopción de la NIF D-3. Ese activo fue ajustado a un valor de \$26,606 al 31 de diciembre de 2008; y

iv) requiere que los gastos por PTU tanto causada como diferida se presenten como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

El impacto en la adopción de la NIF D-3 es el que se indica anteriormente.

### **NIF D-4, Impuestos a la utilidad**

El CINIF también emitió la NIF D-4, *Impuestos a la utilidad*, la cuál reemplaza al Boletín D-4, *Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad*. Los cambios más importantes atribuibles a esta norma son los siguientes:

v) se elimina el concepto de diferencia permanente ya que el método de activos y pasivos requiere el reconocimiento de impuestos diferidos por el total de las diferencias entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos, sin importar si son permanentes o no;

7.

vi) debido a que la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida se considera un gasto ordinario se excluye de esta norma, y se reubica a la NIF D-3;

vii) se requiere reconocer el impuesto al activo como un crédito fiscal y, consecuentemente, como un activo por impuesto diferido sólo en aquellos casos en los que exista la posibilidad de su realización, y

viii) el efecto acumulado por la adopción del Boletín D-4 debe ser reclasificado a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad (pérdida) integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

La aplicación de esta norma es de naturaleza prospectiva, por lo que los estados financieros comparativos de años anteriores no fueron modificados. La adopción de esta NIF no tuvo ningún efecto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

A continuación se comenta lo más relevante de los pronunciamientos que entraron en vigor en 2007:

### **NIF B-3, Estado de resultados**

La NIF B-3 establece los lineamientos para clasificar los ingresos, costos y gastos en “ordinarios” y “no ordinarios”, modifica algunas NIF particulares, redefine las principales secciones del estado de resultados, destacándose los conceptos de partidas “ordinarias” y “niveles de utilidad”, y elimina del estado de resultados el renglón denominado “efecto acumulado al inicio del ejercicio por cambios contables”, congruente con la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

La NIF B-3 también permite la presentación de los costos y gastos en el estado de resultados de acuerdo con su función, naturaleza o una combinación de ambos. La NIF B-3 elimina el concepto de utilidad de operación de la estructura del estado de resultados; sin embargo, permite su presentación cuando ésta contribuya a un mejor entendimiento del desempeño de las entidades. En los casos que se decida presentar la utilidad de operación la norma requiere la revelación de los conceptos que la integran y la justificación para su inclusión en el estado de resultados.

La Compañía decidió incluir la utilidad de operación, ya que representa un indicador importante para la administración, atendiendo a las disposiciones contenidas en la recién promulgada Orientación a las Normas de Información Financiera No. 1 *Presentación o revelación de la utilidad o pérdida de operación*, la cual tiene como objeto establecer las normas generales para la presentación y estructura del estado de resultados.

### **NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros**

Esta NIF modifica las reglas anteriores de eventos posteriores, al establecer que cuando las reestructuraciones de activos y pasivos y las renunciaciones por los acreedores a ejercer su derecho de hacer exigibles los adeudos, cuando se dieron situaciones de incumplimiento de compromisos adquiridos en contratos de deuda se dan en el período posterior, deberán ser revelados en las notas y reconocidos en el período en el cual se lleven a cabo y, por tanto, no se deben ajustar los estados financieros por estos hechos posteriores.

La adopción de la NIF B-13 no tuvo ningún efecto en la posición financiera de la Compañía, ni en los resultados del ejercicio.

### **NIF C-13, Partes relacionadas**

Esta NIF amplía el concepto de partes relacionadas, para incorporar como partes relacionadas a los familiares cercanos del personal gerencial clave o de los directivos relevantes, así como los fondos derivados de un plan de remuneraciones por obligaciones laborales. Esta norma amplió el contenido de las revelaciones ya existentes, para incluir: 1) la relación entre controladora y subsidiaria independientemente que se hayan o no realizado operaciones entre ellas en el período; 2) nombre de la controladora directa y, si fuese diferente, el de la controladora principal del ente económico al que pertenece; y 3) los beneficios al personal gerencial clave o directivos relevantes de la entidad. Esta norma permite a las compañías revelar, cuando hay suficientes elementos para sustentar tal aseveración, que las transacciones llevadas a cabo con partes relacionadas son en términos similares a las condiciones de mercado.

La aplicación de la NIF C-13, no tuvo efecto alguno en la posición financiera ni en los resultados de la Compañía.

### **NIF D-6, Capitalización del resultado integral de financiamiento**

La NIF D-6 hace obligatoria la capitalización del resultado integral de financiamiento (RIF), con lo cual modifica al Boletín C-6, *Inmuebles, maquinaria y equipo*, al eliminar la opción que se daba para capitalizar o no el resultado integral de financiamiento.

El resultado integral de financiamiento capitalizable es el atribuible a los activos calificables y que pudo ser evitado si su adquisición no se hubiera realizado, que comprende en el caso de financiamientos en moneda nacional a los intereses y posición monetaria, y en el caso de financiamientos en moneda extranjera, también incluye a los resultados cambiarios, ya sea de utilidad o pérdida, indistintamente. Los activos calificables son aquellos que son adquiridos para uso propio y que requieren de un período prolongado de adquisición o construcción para poder usarlos, o bien, sobre aquellos que son adquiridos para ser vendidos o arrendados, incluyendo inventarios que toman un período prolongado para concretar su adquisición para tenerlos en condiciones de venta. La capitalización del resultado integral de financiamiento inicia y continúa mientras se hayan iniciado las inversiones para su adquisición, se estén llevando a cabo las actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de uso o venta y los intereses se estén devengando.

9.

La NIF D-6 establece que la determinación del monto del resultado integral de financiamiento capitalizable, se hará ya sea considerando la parte proporcional atribuible a los montos de los financiamientos utilizados para la adquisición de los activos, o bien, mediante la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos al promedio ponderado de las inversiones en activos calificables durante el período de adquisición. Cuando se obtienen financiamientos con costo de interés implícito, éste es capitalizable al costo de dichos activos, ya que los financiamientos correspondientes se reconocen a su valor presente.

La adopción de la NIF D-6 por los años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007 representó una disminución del resultado integral de financiamiento por \$1,250,080 y \$179,304, respectivamente, de los cuales \$976,707 en 2008 y \$119,286 en 2007, fueron aplicados al costo de ventas a medida que los proyectos, sobre los que este RIF capitalizable fue determinado, fueron vendidos. La NIF D-6 establece que la aplicación de los efectos será de manera prospectiva, por lo tanto el resultado integral de financiamiento por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007, no son comparables con el determinado en el ejercicio 2006.

#### **INIF 8, Efectos del impuesto empresarial a tasa única (IETU)**

La INIF 8 fue emitida por el CINIF en diciembre de 2007, y se debe aplicar en la emisión de los estados financieros cuyo período contable termine a partir del 1 de octubre de 2007. La interpretación 8 surge de la necesidad de aclarar si el IETU debe ser tratado como un impuesto a la utilidad y dar los lineamientos sobre su tratamiento contable.

Esta INIF concluye que el IETU es un impuesto a la utilidad, por lo que sus efectos deben de reconocerse siguiendo lo establecido en el Boletín D-4, *Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad*, para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2007 y con base en la NIF D-4, *Impuestos a la utilidad*, a partir del 1 de enero de 2008. Con base a las conclusiones de esta INIF, las Compañías deben inicialmente determinar si esencialmente su base de gravamen da origen al pago de IETU o de impuesto sobre la renta (ISR). Para estos efectos, es necesario realizar proyecciones financieras para identificar cual será la base gravable preponderante (ISR o IETU) para el pago de impuestos a la utilidad; y con base en los resultados obtenidos, identificar la tendencia esperada del comportamiento del IETU y del ISR.

Si se determina que una entidad pagará esencialmente IETU, deberá de reconocer los efectos del IETU diferido en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2007. Dicho impuesto diferido debe corresponder al de las diferencias temporales y créditos de IETU existentes en 2007, cuyo pago o recuperación esté prevista a partir del año 2008 en adelante, y en consecuencia, deberá eliminar el pasivo o activo por ISR diferido reconocido a esa fecha. Dichos ajustes generan un gasto o ingreso, que debe reconocerse en el estado de resultados del 2007 dentro del rubro de impuestos a la utilidad o, en su caso, en el capital contable si es que está relacionado con otras partidas integrales.

La tasa de impuesto diferido es la promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a la fecha de los estados financieros, que es la que se espera estará en vigor al momento en que se materialicen los activos y pasivos de IETU diferido (16.5% en 2008, 17% en 2009 y 17.5% en 2010 y años subsecuentes).

El IETU diferido del período debe reconocerse como un gasto o un ingreso por impuesto diferido en el estado de resultados del período, dentro del rubro impuestos a la utilidad o, en su caso, en el capital contable si es que está relacionado con otras partidas integrales y como un pasivo o activo a largo plazo en el balance general. En notas a los estados financieros, la Compañía debe revelar la composición de los impuestos a la utilidad presentados en el estado de resultados, desglosando los importes del IETU causado y del diferido; asimismo, debe mencionar el IETU diferido relacionado con las otras partidas integrales.

Con base en la Ley del IETU, una entidad debe determinar el importe del impuesto al activo (IMPAC) generado hasta el año 2007, que puede recuperar a partir del año 2008. Dicho importe debe reconocerse en los estados financieros del 2007 como una cuenta de impuestos por cobrar. Cualquier importe de IMPAC considerado como irrecuperable debe de reconocerse como un gasto en el estado de resultados del 2007, dentro del rubro de impuestos a la utilidad. A partir del año de 2008, el saldo de impuestos por cobrar debe revisarse en cada fecha de cierre de estados financieros y, en dado caso, disminuirse ante la evidencia de cualquier monto considerado como irrecuperable.

Los efectos de la aplicación de esta interpretación, se mencionan en la Nota 23.

#### **b) Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de viviendas**

La Compañía utiliza el método de porcentaje de avance de obra ejecutada para reconocer los ingresos y costos relativos con sus actividades de desarrollador inmobiliario. El porcentaje de avance por obra ejecutada se determina comparando el total de costos incurridos contra el total de costos estimados que se incurrirán en cada desarrollo o proyecto. Bajo este método, el porcentaje de avance es multiplicado por el ingreso estimado total de cada proyecto para determinar el ingreso que debe reconocerse. La Administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para la determinación del porcentaje de avance de obra. En el caso de que los costos estimados que se determinan excedan los ingresos totales, se registra la provisión correspondiente con cargo a los resultados. La Compañía aplica este método cuando se han cumplido las siguientes condiciones:

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos.
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras.

11.

- El cliente ha firmado y presentado ante la Compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin de adquirir un inmueble destinado a casa habitación.
- El cliente ha entregado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

El costo de ventas representa el costo incurrido en el desarrollo inmobiliario de viviendas vendidas por la Compañía en el transcurso del año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto como pueden ser mano de obra indirecta, equipo, reparaciones, depreciación y el resultado integral de financiamiento capitalizado.

Referirse a la Nota 26 para ver como la INIF 14 cambiará el método de reconocimiento de ingresos y costos por venta de viviendas, a partir de 2010.

### **c) Reconocimiento de los efectos de la inflación**

A partir del 1 de enero de 2008 la Compañía adoptó la NIF B-10, *Efectos de la inflación*. Con base en dicha NIF, la Compañía no reconoce los efectos de la inflación en la información financiera presentada correspondiente al ejercicio de 2008, sin embargo, en el caso de la información financiera relativa a 2007 y 2006 presentada para fines comparativos en estos estados financieros, se presenta expresada en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, última fecha en que se aplicó el método integral de reexpresión.

La inflación acumulada de 2006, 2007 y 2008 es menor a 26% por lo que de conformidad con la NIF B-10, el ambiente inflacionario en México se considera como no inflacionario, por lo que la información financiera de 2008 de la Compañía fue preparada sin reconocer los efectos de la inflación. La INIF 9 establece que los estados financieros comparativos por los años anteriores a 2008 deberán ser expresados en pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007, que fue la última fecha en que los efectos de la inflación fueron reconocidos. Derivado de lo anterior, las cifras al 31 de diciembre de 2008 no se presentan reexpresadas y las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007 y 2006, se presentan en miles pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007.

El estado de resultados consolidado, estado de variaciones en el capital contable y el estado de cambios en la situación financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2006, que se presentan para efectos comparativos, fueron reexpresados a pesos de poder adquisitivo de 2007. El factor utilizado para reexpresar los estados financieros mencionados fue de 1.037590, el cuál se basó en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

### **d) Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIF requiere del uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas.

**e) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y sus equivalentes están representados principalmente por depósitos bancarios e inversiones en instrumentos de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 90 días, y se presentan valuadas a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar al valor de mercado de esas inversiones.

**f) Estimación para cuentas de cobro dudoso**

Se tiene la política de establecer una estimación de cuentas de cobro dudoso de todos aquellos saldos sin movimientos para cubrir los saldos de las cuentas por cobrar a las cuales se les aplica porcentajes que varían dependiendo de la antigüedad de la cuenta por cobrar.

**g) Inventarios y costo de ventas**

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se registran a su costo de adquisición, y hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando el INPC (ver Nota 3c). El costo de ventas correspondiente al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se actualizó aplicando dicho índice.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2007, entró en vigor la NIF D-6 la cual establece la determinación del monto del resultado integral de financiamiento (RIF) que debe ser capitalizado. Los inventarios de terrenos en desarrollo y obras en proceso incluyen el RIF capitalizado. La Compañía capitaliza el RIF que resulta de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en obras en proceso y terrenos en desarrollo durante el periodo de adquisición. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, el RIF capitalizable incluye a las utilidades y pérdidas cambiarias correspondientes (ver Nota 6).

La Compañía tiene fideicomisos para desarrollos de sus conjuntos habitacionales, donde cada uno de los miembros del fideicomiso participa en la utilidad generada por esos desarrollos en porcentajes que varían entre los 9% y 14% para terrenos no urbanizados y 32% para los terrenos urbanizados. De acuerdo con los contratos, la Compañía reconoce el terreno como inventario cuando el proceso de construcción empieza (aplica solamente para la porción de terreno utilizado).

13.

#### **h) Propiedad y equipo**

Se registran al costo de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del INPC (ver Nota 3c). La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

|                            | <u>Años</u> |
|----------------------------|-------------|
| Edificios                  | 20          |
| Maquinaria y equipo        | 4 y 10      |
| Equipo de transporte       | 4           |
| Equipo de transporte aéreo | 10          |
| Mobiliario y equipo        | 10          |
| Equipo de cómputo          | 4           |
| Equipo de comunicación     | 4           |

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Ver los procedimientos contables relacionados con el deterioro de activos de larga duración en uso en la Nota 3k.

#### **i) Arrendamientos**

La Compañía clasifica los contratos de arrendamiento de propiedades y equipo como operativos o capitalizables de acuerdo con los lineamientos establecidos en el boletín D-5, *Arrendamientos*.

Los arrendamientos son reconocidos como capitalizables si cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones:

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- c) El período del arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil remanente del bien arrendado.
- d) El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual al valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio o valor de desecho.

Cuando los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos y se cargan a resultados.

**j) Crédito mercantil**

El crédito mercantil representa la diferencia entre el precio de compra y el valor razonable de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición de un negocio, de acuerdo con el método de compra.

El crédito mercantil se reconoce a su valor de adquisición y hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizó mediante la aplicación de factores de ajuste derivados del INPC (ver Nota 3c).

El crédito mercantil no se amortiza; sin embargo se sujeta a pruebas de deterioro al final de cada año, y es ajustado, en su caso, por pérdidas de deterioro. El crédito mercantil se aloja en el segmento de vivienda de interés social.

El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a \$731,861.

**k) Deterioro de activos de larga duración en uso**

La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia y otros factores económicos y legales.

**l) Otros activos**

Los gastos derivados por la colocación de varios préstamos mencionados en la Nota 10, se registran al costo y se actualizaron hasta el 31 de diciembre de 2007 aplicando el INPC (ver Nota 3c). Estos gastos se amortizarán en línea recta en base a la vigencia de los préstamos. El valor asignado a la marca BETA se actualizó hasta diciembre de 2007, aplicando el INPC (ver Nota 3c), y se amortiza con base en el método de línea recta en un período de cinco años para la marca, período en el que se estima su vida útil.

**m) Obligaciones por beneficios a los empleados**

La Compañía otorga primas de antigüedad e indemnizaciones legales que cubren a todos sus trabajadores, se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT). La LFT establece la obligación de hacer ciertos pagos al personal que deje de prestar sus servicios en ciertas circunstancias. 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 e indemnización legal, se reconocen periódicamente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras (2007 neto de inflación).

15.

Como se revela en la Nota 13, a partir del 1 de enero de 2008, la Compañía adoptó la NIF D-3. Como resultado de la adopción de la NIF D-3, los pasivos de transición de las obligaciones laborales están siendo amortizados en un plazo de 4 años, mientras que en periodos anteriores a 2008 dichos pasivos de transición se amortizaban en línea recta durante la vida laboral remanente de nuestros empleados cubiertos.

#### **n) Instrumentos financieros derivados**

Con la finalidad de disminuir los costos financieros, se utilizan instrumentos financieros derivados como coberturas de diversos riesgos. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007, todos los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable, el cual está representado inicialmente por la contraprestación pactada (tanto en el caso del activo como del pasivo). Los costos de transacción y los flujos de efectivo recibidos o entregados para ajustar a valor razonable el instrumento al inicio de la operación, no asociado a primas sobre opciones, se amortizan en el período de vigencia de la operación. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen en resultados en efectos de valuación por instrumentos derivados.

#### **o) Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos**

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

La Compañía reconoce pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia. Los activos contingentes, si los hubiese, solamente se reconocen cuando exista la certeza de su realización. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

#### **p) Impuestos diferidos**

Los impuestos diferidos se determinan por el método de activos y pasivos. Bajo este método, a todas las diferencias temporales que surgen entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, se les aplica la tasa del ISR o del IETU, según corresponda, vigente a la fecha del balance general, o bien, aquellas tasas aprobadas a esa fecha y que estarán vigentes al momento en que se estiman que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán.

Los activos por impuestos diferidos se evalúan periódicamente para determinar su recuperabilidad.

**q) Participación a los trabajadores en las utilidades diferida**

A partir del 1 de enero la Compañía aplica la NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, la cual considera el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU). La NIF establece el requerimiento de que las compañías empleen el método de activos y pasivos para efectos de calcular y reconocer el pasivo o activo diferido por PTU, de una forma similar al cálculo del impuesto sobre la renta diferido, y establece que el efecto inicial del reconocimiento de la PTU diferida se lleve a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

Hasta el 31 de diciembre de 2007 la PTU diferida se determinaba considerando solamente las diferencias temporales que surjan de la conciliación entre la utilidad neta del ejercicio y la renta gravable para la PTU, siempre y cuando no exista algún indicio de que los pasivos o los beneficios que se originan no se vayan a materializar en el futuro.

Los gastos por PTU, tanto causada como diferida, se presentan como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2008, la PTU diferida fue de \$26,606 (ver Nota 9). El reconocimiento inicial de la PTU diferida bajo la NIF D-3 fue de \$29,667, la cuál fue reconocida en el capital contable en otras cuentas de capital. El activo diferido generado durante 2008 fue de \$127,305, del cuál la Compañía creó una reserva de valuación de \$100,699, monto que de acuerdo a proyecciones de la Compañía pudiera causar que en 2009 no exista base para PTU.

**r) Operaciones en moneda extranjera**

Como se menciona en la Nota 3a, a partir del 1 de enero de 2008, la Compañía adoptó la NIF B-15, *Conversión de monedas extranjeras*, NIF que reemplaza al Boletín B-15, *Transacciones en moneda extranjera y conversión de estados financieros de operaciones extranjeras*. La NIF se aplica para el reconocimiento de las transacciones y saldos en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran como un componente del costo integral de financiamiento en los estados de resultados consolidados.

En la Nota 17 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.

17.

**s) Fondo para el plan de acciones al personal**

En noviembre de 2007, la Compañía implementó un plan con el cual ciertos ejecutivos y funcionarios de la Compañía reciben una remuneración bajo la forma de transacciones de pago basados en acciones, por el que estos individuos prestan sus servicios a cambio de instrumentos de capital. Dadas las características de pago contenidas en el plan, dichos pagos son tratados como “beneficios de pasivo” y el costo de compensación es determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de cada balance. El valor razonable es determinado usando un modelo de precios apropiado (ver Nota 16e).

**t) Utilidad por acción**

La utilidad básica por acción ordinaria de los accionistas mayoritarios se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada mayoritaria 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 16e. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para 2008 y 2007.

**u) Utilidad integral**

La utilidad integral está representada por la utilidad neta, los efectos de las obligaciones laborales (hasta el 31 de diciembre de 2007) y el efecto por conversión de estados financieros de las subsidiarias y asociada extranjera.

**v) Presentación del estado de resultados**

Los costos y gastos mostrados en los estados de resultados de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite evaluar adecuadamente los márgenes de utilidad bruta y operativa. La Compañía presenta la utilidad de operación ya que se considera que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, y costos y gastos de operación, por lo que excluye a los otros ingresos ordinarios. Esta presentación es comparable con la utilizada en los estados financieros del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2007 y 2006.

**w) Reclasificaciones**

Algunas de las cifras de los estados financieros de 2007 y 2006, han sido reclasificadas para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio de 2008.

**x) Información por segmentos**

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que se analiza en la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que vende la Compañía.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

|                        | 2008                |           | 2007             |
|------------------------|---------------------|-----------|------------------|
| Efectivo               | \$ 225,669          | \$        | 118,410          |
| Inversiones temporales | 914,471             |           | 2,088,424        |
|                        | <b>\$ 1,140,140</b> | <b>\$</b> | <b>2,206,834</b> |

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen básicamente de depósitos bancarios e inversiones de alta liquidez. La Compañía cuenta con efectivo restringido al 31 de diciembre de 2008 y 2007 por un monto de \$128,045 y \$156,090, de los cuáles \$128,045 y \$102,000 son para garantizar el fondo de reserva (ver Nota 14), respectivamente; \$54,090 en 2007 se refieren al proceso de inversión en una compañía asociada.

#### 5. Cuentas por cobrar

|   | 2008                 |           | 2007             |
|---|----------------------|-----------|------------------|
| Como promotor:                                  |                      |           |                  |
| Costos totales incurridos de construcción       | \$ 7,487,205         | \$        | 4,370,277        |
| Utilidad bruta estimada sobre costos incurridos | 3,082,839            |           | 2,075,560        |
| Clientes por avance de obra                     | 10,570,044           |           | 6,445,837        |
| Clientes (1) (2)                                | 1,343,786            |           | 1,135,473        |
| Clientes por servicios y otros                  | 61,382               |           | 60,692           |
|   | <b>11,975,212</b>    |           | <b>7,642,002</b> |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso         | ( 48,184)            | (         | 89,318)          |
|   | <b>11,927,028</b>    |           | <b>7,552,684</b> |
| Cuentas por cobrar a largo plazo (3)            | ( 81,498)            | (         | 3,426)           |
|   | <b>\$ 11,845,530</b> | <b>\$</b> | <b>7,549,258</b> |

Los clientes por avance de obra representan las cantidades adeudadas por los clientes derivados de ingresos reconocidos por los costos incurridos pendientes de facturar o escriturar, de acuerdo con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada.

La Compañía no cree tener una concentración significativa de riesgo crediticio. Existen cuentas por cobrar a clientes pero la gran mayoría de la cartera proviene de entidades que otorgan crédito hipotecario, las cuales tienen características diferentes al resto de la cartera.

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), bancos comerciales y compradores de vivienda. Con la excepción de bancos comerciales y compradores de vivienda, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2008 y 2007.
- (2) La Compañía participa en un programa gubernamental conocido como “Programa de Entrega Anticipada de Vivienda INFONAVIT” (anteriormente conocido como “Programa de Liquidez Electrónica”). Este programa establece un factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a INFONAVIT, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.

19.

- (3) La cuenta por cobrar a largo plazo se deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en el cuál se acordó recibir pagos mensuales durante un periodo de cinco años, derivado de la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

## 6. Inventarios

|                                       | <u>2008</u>         | <u>2007</u>         |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terrenos:                             |                     |                     |
| Terrenos escriturados                 | \$ 6,780,335        | \$ 4,535,849        |
| Terrenos contratados                  | 4,939,990           | 4,782,862           |
| Anticipos por adquisición de terrenos | 143,666             | 104,007             |
|                                       | <u>11,863,991</u>   | <u>9,422,718</u>    |
| Terrenos para futuros desarrollos     | ( 9,254,469)        | ( 7,091,074)        |
| Total terrenos                        | <u>2,609,522</u>    | <u>2,331,644</u>    |
| Otros inventarios:                    |                     |                     |
| Obra en proceso                       | 1,542,577           | 1,128,591           |
| Materia prima y materiales            | 638,488             | 629,869             |
| Anticipo a proveedores                | 316,245             | 301,935             |
| Total otros inventarios               | <u>2,497,310</u>    | <u>2,060,395</u>    |
| Total inventarios                     | <u>\$ 5,106,832</u> | <u>\$ 4,392,039</u> |

La Compañía clasifica a corto plazo aquellos terrenos que actualmente están desarrollando o que se estima se van a desarrollar dentro del siguiente año; y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales su plan de desarrollo es a un plazo mayor a un año.

Derivado de la aplicación de la NIF D-6, en los ejercicios 2008 y 2007, los resultados integrales de financiamiento capitalizados atribuibles a los activos calificables en los mismos períodos fueron de \$1,250,080 y \$179,304, de los cuales \$976,707 y \$119,286 fueron aplicados al costo de ventas, respectivamente. El plazo aproximado de amortización del RIF capitalizado es de 6 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 24.3% y 7.6%, respectivamente.

La Compañía utiliza ciertos fideicomisos para el abastecimiento de tierra para construcción en algunos de sus proyectos. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía ha reconocido un importe de \$4,438 y \$41,199 respectivamente, el cual forma parte de sus terrenos contratados.

Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2008 y 2007, el resultado integral de financiamiento se analiza de la siguiente manera:

|   | <u>2008</u>       | <u>2007</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Total del resultado integral de financiamiento devengado          | \$ 1,808,565      | \$ 458,208        |
| Resultado integral de financiamiento capitalizado en inventarios  | ( 1,250,080)      | ( 179,304)        |
| Resultado integral de financiamiento después de la capitalización | <u>\$ 558,485</u> | <u>\$ 278,904</u> |

**7. Pagos anticipados y otros activos circulantes**

|  | <b>2008</b>       | 2007              |
|--|-------------------|-------------------|
| Comisiones pagadas por anticipado a vendedores | \$ 103,665        | \$ 99,137         |
| Deudores diversos                              | 101,198           | 58,030            |
| Impuestos por recuperar                        | 215,747           | 322,265           |
| Seguros y fianzas                              | 2,401             | 6,052             |
| Intereses pagados por anticipado               | 4,227             | 4,870             |
|  | <b>\$ 427,238</b> | <b>\$ 490,354</b> |

**8. Propiedad y equipo**

|                            | <b>2008</b>         | 2007                |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Edificios                  | \$ 253,412          | \$ 251,570          |
| Maquinaria y equipo        | 1,399,166           | 967,009             |
| Equipo de transporte       | 103,799             | 89,313              |
| Equipo de transporte aéreo | 75,203              | 75,203              |
| Mobiliario y equipo        | 106,760             | 63,672              |
| Equipo de cómputo          | 128,066             | 76,482              |
| Equipo de comunicación     | 38,360              | 21,460              |
|                            | <b>2,104,766</b>    | 1,544,709           |
| Depreciación acumulada     | ( 733,729)          | ( 420,871)          |
|                            | <b>1,371,037</b>    | 1,123,838           |
| Terrenos                   | 31,891              | 31,891              |
|                            | <b>\$ 1,402,928</b> | <b>\$ 1,155,729</b> |

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables durante los años terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 son de \$97,131 y \$350,854, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2006, los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros no son importantes.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 ascendió a \$323,727, \$196,307 y \$130,829, respectivamente.

21.

## 9. Otros activos

|  | <b>2008</b>       | 2007              |
|--|-------------------|-------------------|
| Valor de la marca "BETA", neto (1)   | \$ <b>136,581</b> | \$ 227,635        |
| Clientes a largo plazo (ver Nota 5)  | <b>81,498</b>     | 3,426             |
| Instrumentos financieros (ver Nota 11)                                     | <b>65,975</b>     | -                 |
| Gastos de financiamiento por amortizar, neto                               | <b>79,468</b>     | 69,979            |
| Inversión (2)  | <b>59,226</b>     | 19,083            |
| Participación de los trabajadores en la utilidad diferida<br>(ver Nota 3q) | <b>26,606</b>     | -                 |
| Otros  | <b>19,015</b>     | 65,802            |
| Activo intangible por obligaciones laborales al retiro<br>(ver Nota 3a)    | -                 | 30,092            |
|  | <b>\$ 468,369</b> | <b>\$ 416,017</b> |

Los montos de amortización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006, fueron de \$101,294, \$105,410 y \$114,529, respectivamente. La amortización esperada por la marca "BETA" y de los gastos de colocación de financiamiento por los años 2009 a 2015 se muestra a continuación:

| <b>Año</b>       | <b>Amortización</b> |
|------------------|---------------------|
| 2009             | \$ <b>109,747</b>   |
| 2010             | <b>56,959</b>       |
| 2011             | <b>11,432</b>       |
| 2012             | <b>11,432</b>       |
| 2013 en adelante | <b>26,479</b>       |
|                  | <b>\$ 216,049</b>   |

(1) El valor de la marca "BETA" se aloja en el segmento de vivienda de interés social.

(2) La Compañía tiene una inversión del 15% en la compañía egipcia Orascom Housing Communities "S.A.E.". La Compañía reconoce esta inversión bajo el método de participación.

## 10. Deuda

a) Los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2008 se integran como sigue:

|   | <u>2008</u>         |
|---|---------------------|
| Línea de crédito revolvente con HSBC México, S.A. por \$50,000 otorgada el 26 de diciembre de 2008 con vencimiento el 23 de enero de 2009 a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) más 4.1%. | \$ 50,000           |
| Línea de crédito revolvente con Banco Regional de Monterrey, S.A. por \$90,284 otorgada el 11 de diciembre de 2008 con vencimiento el 8 de enero de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 4%.   | 90,284              |
| Línea de crédito revolvente con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$600,000 otorgada el 19 de diciembre de 2008 con vencimiento el 19 de enero de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 4.5%.  | 600,000             |
| Línea de crédito revolvente con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$300,000 otorgada el 30 de diciembre de 2008 con vencimiento el 29 de enero de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 3.25%.                                      | 300,000             |
| Línea de crédito revolvente con Banco Santander México, S.A. por \$100,000 otorgada el 12 de noviembre de 2008 con vencimiento el 7 de mayo de 2009, a una tasa de interés de TIIE más 1%.  | 100,000             |
| Intereses por pagar   | 3,448               |
| Total   | <u>\$ 1,143,732</u> |

Al 31 de diciembre de 2007 no había préstamos a corto plazo con instituciones financieras.

b) La deuda a largo plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

|  | <u>2008</u>  | <u>2007</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, 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 | \$ 3,443,450 | \$ 2,729,625 |
| Préstamo bancario con HSBC México, S.A., por \$1,081 millones de pesos, otorgado el 1 de julio de 2005 con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008, con vencimiento último el 14 de septiembre de 2010 a una tasa de interés de TIIE más 1%.  | 360,334      | 540,500      |

23.

|  | <b>2008</b>         | 2007         |
|--|---------------------|--------------|
| Préstamo quirografario con GE Capital, S.A. otorgado a la subsidiaria Aerohomex, S.A. de C.V., para la compra de un avión ejecutivo por un importe de \$2.3 millones de dólares, otorgado el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.4%  | <b>11,136</b>       | 13,872       |
| Préstamo bancario con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$2,078 millones de pesos, otorgado el 26 junio de 2008, con vencimiento el 26 de junio de 2013 a una tasa de interés de THIE más 1.5%.   | <b>2,078,000</b>    | -            |
| Tres préstamos bancarios con garantía hipotecaria con Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. por un total de \$299,795, otorgados el 6 de noviembre, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2008, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2010, a una tasa de interés de THIE más 4%. Este crédito se encuentra garantizado por cinco predios propiedad de la Compañía. | <b>299,795</b>      | -            |
| Intereses por pagar, principalmente derivados del Bono   | <b>71,076</b>       | 75,547       |
| Total deuda a largo plazo  | <b>6,263,791</b>    | 3,359,544    |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo   | ( <b>273,672</b> )  | ( 260,758 )  |
| Deuda a largo plazo  | <b>\$ 5,990,119</b> | \$ 3,098,786 |

### **Limitaciones**

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias otorgadas en garantía, 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 rembolsar 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 requieren que la Compañía mantenga:

- Una proporción del total del capital contable a deuda total con costo mayor de 1.0 a 1.0;
- Una proporción de utilidades antes de impuestos, intereses, depreciación y amortización (EBITDA) a porción circulante de deuda a largo plazo (incluyendo el interés por pagar) de por lo menos 3.0 a 1.0;

- Mantener un capital contable mayor a \$8,000,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero neto) al menos 2.50 a 1.0 ;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) menor a 2.50 a 1.0 ; y
- Restricciones operacionales sobre el capital de trabajo.

Además existen restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA. En el evento de que la Compañía no cumpla con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habrá una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidos en sus acuerdos de financiamiento.

#### **Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes)**

En enero de 2006, la Compañía completó una colocación de intercambio de oferta pública relativa a todo su préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes). El nuevo bono ha sido registrado a través de la Ley de Valores de 1933 (Securities Act of 1933). Sin embargo los términos del “viejo” y “nuevo” bono son idénticos. Durante 2006, la Compañía incurrió en \$12,994 que incrementaron el costo directo asociado con la oferta pública. Este importe fue incluido en los gastos de financiamiento (ver Nota 9) y serán amortizados sobre la vida remanente del bono.

#### **Vencimientos de los préstamos a largo plazo**

Al 31 de diciembre de 2008, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue:

| <u>Año</u> | <u>Monto</u>        |
|------------|---------------------|
| 2010       | \$ 468,669          |
| 2013       | 2,078,000           |
| 2015       | 3,443,450           |
|            | <u>\$ 5,990,119</u> |

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 2008 y 2007 fue de 8.6886% y 7.9250%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares al 31 de diciembre de 2008 y 2007 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.7738 pesos y \$10.9185 pesos, respectivamente.

## 11. Instrumentos financieros

### Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes

Como se menciona en la Nota 10, el bono o Senior Guaranteed Notes está denominado en dólares americanos, por lo que para cambiar el perfil de divisa del monto principal del bono de dólares estadounidenses a pesos mexicanos, en septiembre de 2005, la Compañía contrató dos “Principal-Only Swaps” cuyo monto nocional sumaba \$250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibirlos en septiembre de 2015 a cambio de un pago en pesos mexicanos al tipo de cambio fijado en \$10.83 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagó intereses a la tasa fija de 2.92% anual promedio sobre el monto nocional total en dólares, en forma semestral.

La operación Principal-Only Swap no reunió todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, y por ello todos los cambios en el valor razonable del derivado se registraron y clasificaron en los resultados consolidados de la Compañía como parte del costo integral de financiamiento en la cuenta de efectos de valuación por instrumentos derivados. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el valor razonable de este instrumento derivado ascendía \$79,098 (US\$7.2 millones de dólares) y \$227,075 (US\$20.2 millones de dólares), el cual representó el valor presente estimado de los flujos futuros del derivado a ser pagado por la Compañía.

El 5 de julio de 2008, la Compañía canceló sus contratos de derivados de cobertura cambiaria de principal (Principal-Only Swap) mediante el pago de \$54,434 (US\$5.3 millones de dólares estadounidenses). No se registró ganancia o pérdida por esta cancelación del Principal-Only Swap dado a que esta había sido previamente registrada a su valor razonable.

El 6 de julio de 2008 la Compañía contrató instrumentos derivados a plazo para cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono por \$250 millones de dólares (“Interest Only Swap”). Esta operación tampoco reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registraron y registrarán como parte del costo integral de financiamiento en la cuenta de efectos de valuación de instrumentos derivados. Al 31 de diciembre del 2008 el valor razonable de este instrumento derivado resulta favorable para la Compañía, el cual ascendía \$65,975 (US \$4.8 millones de dólares estadounidenses) (ver Nota 9).

El efecto neto acumulado en el estado de resultados consolidado del Principal-Only Swap e Interest-Only Swap por el año terminado al 31 de diciembre de 2008 fue \$(90,639).

### Otros instrumentos financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía mantiene posiciones netas pasivas en moneda extranjera (en dólares estadounidenses) derivado de sus operaciones y deuda a corto y largo plazo. Durante 2008 la Compañía celebró instrumentos financieros de cobertura que se esperaba mitigaran el riesgo asociado con la pérdida cambiaria en la adquisición de divisas extranjeras. Sin embargo, debido a la reciente volatilidad en el tipo de cambio entre el peso mexicano y el dólar estadounidense, la Compañía decidió cancelar y reestructurar todos sus instrumentos financieros derivados de cobertura. Al 31 de diciembre de 2008 la Compañía solo conserva el Interest-Only Swap descrito en el segundo párrafo anterior. El efecto en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2008 por estos instrumentos financieros fue de aproximadamente \$404,601.

Los efectos netos de valuación de instrumentos derivados por los años terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 fueron de \$313,962, \$(147,977) y \$101,895, respectivamente.

## 12. Arrendamientos

### a) Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2008 se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. El saldo de arrendamientos capitalizables a largo plazo al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se muestra como sigue:

|  | <u>2008</u>       | <u>2007</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| 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%.        | \$ 288,857        | \$ 350,331        |
| 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%. | 53,725            | -                 |
| Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero del 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.   | 56,525            | -                 |
| Otros  | 2,315             | 3,222             |
| Intereses por pagar  | 2,472             | 3,491             |
| Total arrendamientos capitalizables  | <u>403,894</u>    | <u>357,044</u>    |
| Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo  | ( 89,255)         | ( 68,187)         |
| Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo   | <u>\$ 314,639</u> | <u>\$ 288,857</u> |

27.

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2008, excluyendo los intereses que son pagaderos mensualmente, se muestran a continuación:

| <b>Año</b> | <b>Total</b>      |
|------------|-------------------|
| 2009       | \$ 89,255         |
| 2010       | 93,171            |
| 2011       | 101,962           |
| 2012       | 92,579            |
| 2013       | 26,927            |
| Total      | <u>\$ 403,894</u> |

### **Limitaciones**

Las principales cláusulas restrictivas de algunos contratos de arrendamiento obligan a la Compañía y a sus subsidiarias otorgadas en garantía a mantener:

- 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 a su capital contable no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una obligación de cobertura de intereses de una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus acuerdos de financiamiento.

### **b) Arrendamientos operativos**

Al 31 de diciembre de 2008, se tienen celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2008 se muestran a continuación:

| <b>Año</b> | <b>2008</b>       |
|------------|-------------------|
| 2009       | \$ 53,874         |
| 2010       | 53,605            |
| 2011       | 49,110            |
| 2012       | 34,783            |
| 2013       | 19,359            |
| 2014       | 283               |
| Total      | <u>\$ 211,014</u> |

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006, fueron de \$52,833, \$33,694 y \$16,254 respectivamente.

### 13. Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía tiene un plan que cubre las primas de antigüedad, que consiste en un pago único de 12 días por cada año con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por la ley. A partir de 2005 se incluye el pasivo por indemnizaciones al personal por la terminación de la relación laboral. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan anualmente por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Como se menciona en la Nota 3, la Compañía aplicó las provisiones de la nueva NIF D-3, *Beneficios a los empleados*, la cuál reemplaza al anterior Boletín D-3, *Obligaciones laborales*. Los efectos más significativos de esta aplicación son los siguientes:

- i) Un costo laboral adicional de \$5,559 reconocido en el estado de resultados 2008 comparado con periodos anteriores.
- ii) Eliminación del reconocimiento del pasivo adicional, activo intangible y la partida de utilidad (pérdida) integral. Con la adopción de la NIF D-3 la Compañía reversó su activo intangible de \$30,092 y el pasivo adicional de \$34,189 lo cuál resultó un abono al capital contable por \$4,097 en 2008.

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y por los ejercicios terminados en 2008, 2007 y 2006, los valores presentes de estas obligaciones, el costo neto del período y las tasas utilizadas para su cálculo, son:

|   | <b>Por el ejercicio terminado<br/>el 31 de diciembre de 2008</b> |                                |                   |
|---|--|--------------------------------|-------------------|
|   | <b>Indemnización</b>   | <b>Prima de<br/>antigüedad</b> | <b>Total</b>      |
| Integración del costo neto del período:                         |  |                                |                   |
| Costo laboral   | \$ 14,002  | \$ 1,748                       | \$ 15,750         |
| Costo financiero sobre la obligación por beneficios proyectados | 9,084  | 309                            | 9,393             |
| Amortización pasivo transición                                  | 3,643  | 139                            | 3,782             |
| Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan   | 9,144  | 306                            | 9,450             |
| Amortización de pérdidas  | 78,392   | ( 367)                         | 78,025            |
| Costo neto del período  | <u>\$ 114,265</u>  | <u>\$ 2,135</u>                | <u>\$ 116,400</u> |

29.

|  | Por el ejercicio terminado<br>el 31 de diciembre de 2007 |                        |                  |
|--|--|------------------------|------------------|
|  | Indemnización  | Prima de<br>antigüedad | Total            |
| Integración del costo neto del período:                            |  |                        |                  |
| Costo laboral  | \$ 8,062   | \$ 1,182               | \$ 9,244         |
| Costo financiero sobre la obligación por beneficios<br>proyectados | 3,020  | 118                    | 3,138            |
| Amortización pasivo transición                                     | 3,416  | 38                     | 3,454            |
| Amortización de pérdidas   | 1,346  | 6                      | 1,352            |
| Inflación  | 1,135  | 93                     | 1,228            |
| Costo neto del período   | <u>\$ 16,979</u>   | <u>\$ 1,437</u>        | <u>\$ 18,416</u> |

|  | Por el ejercicio terminado<br>el 31 de diciembre de 2006 |                        |                  |
|--|--|------------------------|------------------|
|  | Indemnización  | Prima de<br>antigüedad | Total            |
| Integración del costo neto del período:                            |  |                        |                  |
| Costo laboral  | \$ 7,953   | \$ 895                 | \$ 8,848         |
| Costo financiero sobre la obligación por beneficios<br>proyectados | 2,769  | 93                     | 2,862            |
| Amortización pasivo transición                                     | 2,929  | 36                     | 2,965            |
| Amortización de pérdidas   | 1,385  | 17                     | 1,402            |
| Inflación  | 548  | 13                     | 561              |
| Costo neto del período   | <u>\$ 15,584</u>   | <u>\$ 1,054</u>        | <u>\$ 16,638</u> |

|  | Saldos al 31 de diciembre de 2008 |                        |                  |
|--|-----------------------------------|------------------------|------------------|
|  | Indemnización                     | Prima de<br>antigüedad | Total            |
| Reserva para pensiones y primas de antigüedad: |                                   |                        |                  |
| Obligaciones por beneficios<br>definidos (OBD) | \$ 112,617                        | \$ 4,122               | \$ 116,739       |
| Pasivo de transición                           | ( 14,573)                         | ( 558)                 | ( 15,131)        |
| Servicios anteriores y modificaciones al plan  | ( 24,241)                         | ( 750)                 | ( 24,991)        |
| Ganancia actuarial                             | 8,381                             | 152                    | 8,533            |
| Reserva para pensiones y primas de antigüedad  | <u>\$ 82,184</u>                  | <u>\$ 2,966</u>        | <u>\$ 85,150</u> |

## Saldos al 31 de diciembre de 2007

|  | Prima de      |            |            |
|--|---------------|------------|------------|
|  | Indemnización | antigüedad | Total      |
| Reserva para pensiones y primas de antigüedad: |               |            |            |
| Obligaciones por beneficios proyectados (OBP)  | \$ 111,052    | \$ 5,125   | \$ 116,177 |
| Pasivo de transición                           | ( 18,216)     | ( 697)     | ( 18,913)  |
| Pérdida actuarial                              | ( 17,160)     | ( 755)     | ( 17,915)  |
| Costo de servicios anteriores                  | ( 33,385)     | ( 1,056)   | ( 34,441)  |
| Reserva para pensiones y primas de antigüedad  | 42,291        | 2,617      | 44,908     |
| Pasivo adicional                               | 33,890        | 299        | 34,189     |
| Obligaciones por beneficios actuales (OBA)     | \$ 76,181     | \$ 2,916   | \$ 79,097  |

Durante 2007 la Compañía adecuó su plan como resultado de la contratación de personal adicional a quienes les fue reconocida su antigüedad representando un costo de \$34,441 al 31 de diciembre de 2007.

Los cambios en el saldo de obligaciones laborales se muestran como sigue:

|   | Prima de      |            |           |
|---|---------------|------------|-----------|
|   | Indemnización | antigüedad | Total     |
| Saldo inicial   | \$ 42,291     | \$ 2,617   | \$ 44,908 |
| Costo laboral   | 14,002        | 1,748      | 15,750    |
| Costo financiero  | 9,084         | 309        | 9,393     |
| Pasivo de transición  | 3,643         | 139        | 3,782     |
| Amortización de servicios anteriores y modificaciones al plan | 9,144         | 306        | 9,450     |
| Pérdidas actuariales  | 78,392        | ( 367)     | 78,025    |
| Beneficios pagados  | ( 74,372)     | ( 1,786)   | ( 76,158) |
| Saldo final   | \$ 82,184     | \$ 2,966   | \$ 85,150 |

A continuación se presenta información de las obligaciones laborales por prima de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral por causas distintas de reestructuración, relativas a los activos y pasivos al 31 de diciembre por los siguientes años:

| Año  | Prima de antigüedad                 |                    |                                  | Remuneraciones al término de la relación laboral |                                  |  |
|------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|
|      | Obligación por beneficios definidos | Situación del plan | Partidas pendientes de amortizar | Obligación por beneficios definidos              | Partidas pendientes de amortizar |  |
| 2008 | \$ 4,122                            | \$ 4,122           | \$ 1,156                         | \$ 112,617                                       | \$ 30,443                        |  |
| 2007 | 5,125                               | 5,125              | 1,452                            | 111,052  | 35,376                           |  |
| 2006 | 2,685                               | 2,685              | 1,305                            | 55,469   | 39,967                           |  |
| 2005 | 1,870                               | 1,870              | 1,253                            | 46,639   | 38,689                           |  |

31.

El plazo para amortizar el pasivo de transición es de 4 años, que es la vida laboral promedio remanente de nuestros trabajadores.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

|                                      | <b>2008</b>  | 2007  | 2006  |
|--------------------------------------|--------------|-------|-------|
| Descuentos de obligaciones laborales | <b>8.50%</b> | 5.25% | 5.50% |
| Incremento salarial                  | <b>4.50%</b> | 1.25% | 1.50% |
| Inflación anual                      | <b>3.50%</b> | 4.00% | 3.75% |

#### 14. Cuentas por pagar

|                               | <b>2008</b>         | 2007         |
|-------------------------------|---------------------|--------------|
| Proveedores                   | <b>\$ 2,680,141</b> | \$ 2,711,927 |
| Líneas de crédito revolvente* | <b>996,534</b>      | 557,369      |
| Otros acreedores              | <b>329,178</b>      | 186,973      |
| Total de cuentas por pagar    | <b>\$ 4,005,853</b> | \$ 3,456,269 |

\* La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera. En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado AAA-Homex con Nacional Financiera, S.N.C. (“Nafinsa”), que cuenta con una línea revolvente de apoyo a proveedores por \$1,000,000 con fondo de garantía de \$128,045 y \$102,000 (cuenta de inversión) al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por cobrar de 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 2008 y 2007, aproximadamente 3,895 y 2,873 proveedores, respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

#### 15. Acreedores por adquisición de terrenos

|  | <b>2008</b>         | 2007         |
|--|---------------------|--------------|
| Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo | <b>\$ 2,326,036</b> | \$ 2,754,906 |
| Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo | <b>\$ 405,426</b>   | \$ 992,801   |

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.

## 16. Capital contable

a) El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integra como sigue:

|               | Número de acciones |             | Importe histórico |         |
|---------------|--------------------|-------------|-------------------|---------|
|               | 2008               | 2007        | 2008              | 2007    |
| Capital fijo: |                    |             |                   |         |
| Serie         | <b>335,869,550</b> | 335,869,550 | <b>425,443 \$</b> | 425,443 |
| única         |                    |             |                   |         |

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 cualquier motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2008 y 2007 fue de \$105,602, respectivamente, mismo que se encuentra incluido en el saldo de utilidades acumuladas.

c) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2008 y 2007 son:

|                                 | 2008                | 2007         |
|---------------------------------|---------------------|--------------|
| Cuenta de capital de aportación | <b>\$ 3,965,554</b> | \$ 3,670,265 |

Las utilidades que se distribuyen en exceso a los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), estarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta a cargo de las empresas a la tasa vigente. Al 31 de diciembre de 2008 el saldo de CUFIN asciende a \$359,235.

d) En Junta de Consejo de Administración celebrada el día 27 de febrero de 2007, se autorizó la constitución de un fondo para la adquisición de acciones, como un paquete de incentivos para los ejecutivos clave de la Compañía. Ver inciso e).

e) El plan de acciones al personal ejecutivo está constituido por 999,200 acciones de la Compañía, las cuales se encuentran en un fideicomiso creado para tal fin. 978,298 acciones con opción a compra fueron asignadas a los ejecutivos. Durante 2007 se asignaron con un precio de ejercicio de \$98.08 pesos el cual no es inferior a su valor de mercado a la fecha de asignación. Durante 2008 un total de 29,929 opciones fueron ejercidas y 335,853 fueron canceladas derivado de la terminación laboral del personal ejecutivo correspondiente.

Los ejecutivos tienen 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 ciento ochenta días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía. Derivado de la situación de los mercados financieros en 2008, el director general de la Compañía autorizó la modificación de los términos del programa, específicamente la duración del mismo, para lo cuál el ejercicio de las opciones no realizado en periodos anteriores puede ser ejercido en el año siguiente.

33.

La siguiente tabla ilustra el número y el precio promedio ponderado del año de las acciones con opción a compra, así como los movimientos de las opciones de acciones durante los años 2007 y 2008:

|  | Número de acciones con opción a compra | Precio promedio ponderado de ejercicio (en pesos) |
|--|--|---|
| Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007 | 999,200                                | \$ 98.08  |
| Asignadas en el periodo  | ( 978,298)                             | 98.08   |
| Ejercidas en el periodo  | -                                      | -   |
| Canceladas en el periodo   | -                                      | -   |
| Acciones pendientes de asignar al 31 de diciembre de 2007          | 20,902                                 | 98.08   |
| Asignadas  | -                                      | 98.08   |
| Ejercidas  | 29,929                                 | 118.78  |
| Canceladas   | 335,853                                | -   |
| Acciones pendientes de asignar al 31 de diciembre de 2008          | <b>386,684</b>                         | <b>\$ 98.08</b>                                   |

El valor razonable de las opciones asignadas fue de \$6.02 pesos y \$18.42 pesos por opción, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, respectivamente.

La siguiente tabla muestra los datos empleados en el modelo para determinar el valor razonable del plan por los años terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007:

|                                 | 2008                 | 2007                 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tasa de dividendo esperado      | 0%                   | 0%                   |
| Volatilidad esperada            | 72.21%               | 21.50%               |
| Tasa de interés libre de riesgo | 7.72%                | 8.10%                |
| Vida esperada de la opción      | 2.5 años             | 2.1 años             |
| Modelo usado                    | Black Scholes Merton | Black Scholes Merton |

El costo de compensación relativo al beneficio correspondiente al plan de acciones no ejercidas y aún no reconocido al 31 de diciembre de 2008 y 2007, ascendió a \$3,687 y \$18,019, respectivamente.

f) El 26 de septiembre de 2007, se decretaron dividendos en Huehuetoca, donde una de las subsidiarias de la Compañía posee el 50% de participación accionaria, dichos dividendos representaron una disminución en el capital contable de Huehuetoca, el importe de la disminución se muestra en el capital contable considerado como una reducción del interés minoritario por \$9,133, los cuales representan el dividendo de los accionistas minoritarios.

g) El día 10 de marzo de 2008, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se determinó una cantidad equivalente en moneda nacional de \$250 millones de dólares estadounidenses, como monto máximo de recursos que podrán destinarse a la recompra de acciones propias de la Sociedad; sin embargo, no hubo recompra de acciones durante 2008.

## 17. Transacciones y saldos en moneda extranjera

a) La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es como sigue:

|                                   | <u>2008</u>            | <u>2007</u>            |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Miles de dólares estadounidenses: |                        |                        |
| Activos monetarios                | US\$ 6,024             | US\$ 5,038             |
| Pasivos monetarios                | ( 300,466)             | ( 372,284)             |
| Posición pasiva neta              | US\$ ( 294,442)        | US\$ ( 367,246)        |
| Equivalente en pesos              | <u>\$ ( 4,055,585)</u> | <u>\$ ( 4,009,775)</u> |

b) Los activos no monetarios de origen extranjero al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se presentan como sigue:

|                            |                      | Saldo en moneda<br>extranjera<br>(miles) | Equivalente<br>en moneda<br>nacional |            | Saldo en moneda<br>extranjera (miles) | Equivalente<br>en moneda<br>nacional |
|----------------------------|----------------------|--|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
|                            | Moneda               | 2008                                     | 2008                                 |            | 2007                                  | 2007                                 |
| Equipo de transporte aéreo | Dólar Estadounidense | US\$ 6,888                               | \$ 75,203                            | US\$ 6,888 | \$ 75,203                             |                                      |
| Inversión en Egipto        | Libra Egipcia        | EGP 23,463                               | 59,226                               | EGP 8,688  | 17,298                                |                                      |
|                            |                      |  | <u>\$ 134,429</u>                    |            | <u>\$ 92,501</u>                      |                                      |

c) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los balances generales y a la emisión de los estados financieros es como sigue:

(Cifras en pesos)

|                      | <u>2008</u> | <u>2007</u> | <u>24 de abril<br/>de 2009</u> |
|----------------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| Dólar estadounidense | \$ 13.7738  | \$ 10.9185  | \$ 13.2560                     |
| Libra egipcia        | \$ 2.5242   | \$ 1.9911   | \$ 2.3707                      |

35.

## 18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a) Se tienen celebrados los siguientes contratos con partes relacionadas:

La Compañía tenía celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con dos sociedades civiles cuyos principales propietarios son funcionarios de la Compañía. (Serviasesorías S.C. y Administradores de la Empresa en Equipo, S.C.) los cuales paga PICTSA un 5% de margen de utilidad sobre el total de los gastos. Los montos pagados por dichos servicios ascendieron a \$55,389 y \$88,232 en 2007 y 2006 respectivamente. No hubo pagos durante 2008. El 1 de abril de 2007, ambas compañías entraron a un proceso de liquidación y todo su personal fue traspasado a empresas del grupo.

b) Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2008 y 2007 se integran como sigue:

|   | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Por cobrar:</b>                                |             |             |
| Administradores de la empresa en equipo, S.C. (1) | \$ -        | \$ 3,211    |
| <b>Por pagar:</b>                                 |             |             |
| Serviasesorías, S.C. (2)                          | \$ -        | \$ 104      |

(1) Este saldo forma parte de las cuentas por cobrar a clientes

(2) Este saldo forma parte de las cuentas por pagar a proveedores

c) Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V.

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, hermano de Eustaquio de Nicolás Gutiérrez poseían en conjunto el 29.4% de la participación de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., o Crédito y Casa, cuya principal actividad es proveer financiamiento hipotecario mediante créditos puente. La Compañía estima que durante 2008, 2007 y 2006 que el 0.1% de los créditos hipotecarios obtenidos por nuestros clientes fueron otorgados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V.

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez y José Ignacio de Nicolás Gutiérrez son miembros de la familia de Nicolás, que en conjunto poseen el 35% del capital de la Compañía. En el pasado, Crédito y Casa otorgó créditos puente y créditos hipotecarios a través de programas respaldados por SHF a los clientes de la Compañía. Durante 2006, 2007 y 2008, Crédito y casa otorgó créditos hipotecarios en lo que se refiere a algunas de las casas vendidas por la Compañía.

El 19 de noviembre de 2007, Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. fue comprada por un grupo de inversionistas independientes por lo que ya no es una afiliada.

d) Los términos y condiciones con partes relacionadas son como sigue:

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se consideran recuperables. Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007, no existe gasto por incobrabilidad relacionada con saldos por cobrar con partes relacionadas.

e) Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial clave o directivos relevantes de la Compañía, son como sigue:

|                                 | 2008              | 2007              | 2006              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Beneficios directos             | \$ 191,148        | \$ 140,326        | \$ 106,713        |
| Beneficios por terminación      | 35,276            | 40,781            | -                 |
| Beneficios por plan de acciones | 616               | -                 | -                 |
| Total                           | <u>\$ 227,040</u> | <u>\$ 181,107</u> | <u>\$ 106,713</u> |

Durante 2007 algunos beneficios por otorgamiento de acciones con opción de compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 16e. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2008, hubo pagos en acciones por \$616; sin embargo no hubo otorgamientos de acciones con opción de compra.

No hubo pago de beneficios posteriores a la terminación durante los años presentados.

## 19. 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 la toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos, considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (el cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a las provisiones del Boletín B-5, *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 dependiendo del precio de venta: 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 \$195 y \$540, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,885, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,885. 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 mostrarán con mayor detalle financiero son las del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos del Boletín B-5.

37.

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 2008, 2007 y 2006, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$276, \$260 y \$243, respectivamente. 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 2008, 2007 y 2006, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$817, \$781 y \$572, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006:

| <b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008</b> | <b>Vivienda social</b> | <b>Vivienda media</b> | <b>Consolidado</b> |
|---|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Ingresos netos  | \$ 14,511,293          | \$ 4,339,203          | \$ 18,850,496      |
| Utilidad de operación                                 | 2,309,116              | 690,477               | 2,999,593          |
| Depreciación y amortización                           | 327,185                | 97,836                | 425,021            |
| <b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007</b> | <b>Vivienda social</b> | <b>Vivienda media</b> | <b>Consolidado</b> |
| Ingresos netos  | \$ 12,545,899          | \$ 3,676,625          | \$ 16,222,524      |
| Utilidad de operación                                 | 2,616,011              | 766,628               | 3,382,639          |
| Depreciación y amortización                           | 233,337                | 68,380                | 301,717            |
| <b>Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2006</b> | <b>Vivienda social</b> | <b>Vivienda media</b> | <b>Consolidado</b> |
| Ingresos netos  | \$ 10,544,154          | \$ 2,895,365          | \$ 13,439,519      |
| Utilidad de operación                                 | 2,266,891              | 622,476               | 2,889,367          |
| Depreciación y amortización                           | 192,499                | 52,859                | 245,358            |

La utilidad de operación mostrada en las tablas de arriba fue calculada como el total de ingresos para cada segmento, menos los costos y gastos operacionales consolidados. El alojamiento del total de costos y gastos operacionales por segmento fue basado en el porcentaje que las ventas representan en cada segmento del total de las ventas consolidadas. Los gastos de depreciación y amortización fueron alojados a cada segmento utilizando las mismas bases que los costos y gastos operacionales.

La Compañía no segrega sus activos totales por segmento operativo.

**20. Gastos de operación**

|   | <b>2008</b>         | 2007         | 2006         |
|---|---------------------|--------------|--------------|
| Gastos de administración                | <b>\$ 1,259,870</b> | \$ 855,687   | \$ 595,234   |
| Gastos de ventas                        | <b>1,026,722</b>    | 849,784      | 669,436      |
| Gastos de amortización de la marca BETA | <b>91,054</b>       | 92,958       | 94,477       |
|   | <b>\$ 2,377,646</b> | \$ 1,798,429 | \$ 1,359,147 |

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

|                                  | <b>2008</b>       | 2007       | 2006       |
|----------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Sueldos y beneficios al personal | <b>\$ 614,560</b> | \$ 439,113 | \$ 285,947 |
| Gastos de oficina                | <b>99,411</b>     | 70,761     | 52,047     |
| Publicidad                       | <b>203,211</b>    | 31,997     | 29,949     |

**21. Otros (gastos) ingresos**

|  | <b>2008</b>          | 2007       | 2006      |
|--|----------------------|------------|-----------|
| Indemnización por pago de acciones (1)                       | <b>\$ ( 48,536)</b>  | \$ -       | -         |
| Recuperación de impuestos (2)                                | <b>-</b>             | 394,510    | -         |
| Participación de los trabajadores en las utilidades          | <b>( 67,707)</b>     | ( 30,684)  | ( 36,728) |
| Participación de los trabajadores en las utilidades diferida | <b>( 3,061)</b>      | -          | -         |
| Otros ingresos (gastos), neto (3)                            | <b>9,378</b>         | ( 154,603) | 47,732    |
|  | <b>\$ ( 109,926)</b> | \$ 209,223 | \$ 11,004 |

(1) Ver Nota 25 .

(2) Durante el 2007, la Compañía recuperó de las autoridades fiscales un impuesto al valor agregado relativo a los años 2006, 2005 y 2004.

(3) Incluye un gasto registrado en 2007 por \$65,917 relativo a la resolución final del litigio entre la Compañía y los ex-accionistas de Casa Beta.

**22. Gastos por intereses**

|  | <b>2008</b>       | 2007       | 2006       |
|--|-------------------|------------|------------|
| Gastos por intereses del bono (1)          | \$ -              | \$ 141,532 | \$ 328,573 |
| Otros gastos por intereses                 | <b>127,526</b>    | 86,850     | 246,285    |
| Comisiones y gastos por financiamiento (2) | <b>109,507</b>    | 116,546    | 99,721     |
|  | <b>\$ 237,033</b> | \$ 344,928 | \$ 674,579 |

- (1) Al 31 de diciembre de 2008 los gastos por intereses del bono ascienden a \$269,052, sin embargo derivado de la aplicación de la NIF D-6, los mismos se capitalizaron en su totalidad (ver Nota 6). Al 31 de diciembre de 2007, los gastos por intereses del bono ascendieron a \$290,509, de los cuáles se capitalizaron \$149,157, quedando los restantes \$141,352 en el resultado integral de financiamiento. Durante 2007 la Compañía adoptó la NIF D-6 lo cuál resultó en la capitalización de una porción de su costo integral de financiamiento. Derivado que la NIF D-6 fue adoptada prospectivamente, el gasto por interés de 2008 y 2007 no es comparable con el presentado en 2006.
- (2) Las comisiones y gastos por financiamiento incluyen las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Estos pagos facilitan la venta de casas y la cobranza en paquetes, por lo que la Compañía las considera como parte del costo integral de financiamiento. Las comisiones pagadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 fueron de \$75,818, \$65,585 y \$51,756, respectivamente.

**23. Impuesto sobre la renta, impuesto al activo e impuesto empresarial a tasa única**

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR), a partir de 2008 al impuesto empresarial a tasa única (IETU) y hasta 2007 al impuesto al activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria, y a partir de 2005, conforme a las modificaciones a las leyes del ISR e IMPAC publicadas el 1 de diciembre de 2004, aplicables a partir de 2005, a) se redujo la tasa del ISR a 29% para el año 2006, a 28% en 2007 y 2008 en adelante; b) para efectos de ISR se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) en 2005 se puede optar por acumular en un período de 4 a 12 años los inventarios al 31 de diciembre de 2004, determinados con base en las reglas fiscales; al optar por acumular los inventarios el saldo de éstos se deberá disminuir con el saldo no deducido de los inventarios de la Regla 106 y las pérdidas fiscales por amortizar, y se deduce el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) desde 2006 es deducible en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague y e) se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

Por otra parte, hasta 2006, el IMPAC se causó a razón del 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, a partir de 2007 la tasa bajó a 1.25% y se eliminó la deducción de los pasivos. El IMPAC se pagaba únicamente por el monto en que excedía al ISR del año; cualquier pago que se efectuaba era recuperable contra el monto en que el ISR excedía al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

La Compañía causa el ISR e IMPAC en forma individual y en la consolidación contable se suman los resultados fiscales correspondientes de cada una de las compañías subsidiarias.

El 1 de octubre de 2007, se publicó la Ley del IETU. Esta ley entró en vigor el 1 de enero de 2008 y abrogó la Ley del Impuesto al Activo.

El IETU del período se calcula aplicando la tasa del 17.5% (16.5% para 2008 y 17% para 2009) a una utilidad determinada con base en flujos de efectivo a la cual se le disminuyen los créditos autorizados.

Los créditos de IETU se componen principalmente por aquellos provenientes de las bases negativas de IETU por amortizar, los correspondientes a salarios y aportaciones de seguridad social, y los provenientes de deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el período de transición por la entrada en vigor del IETU.

El IETU se debe pagar solo cuando éste sea mayor que el ISR del mismo período. Para determinar el monto de IETU a pagar, se reducirá del IETU del período el ISR pagado del mismo período.

Cuando la base de IETU es negativa, en virtud de que las deducciones exceden a los ingresos gravables, no existirá IETU causado. El importe de la base negativa multiplicado por la tasa del IETU, resulta en un crédito de IETU, el cual puede acreditarse contra el ISR del mismo período o, en su caso, contra el IETU a pagar de los próximos diez años.

Basados en las proyecciones de sus resultados fiscales la Compañía ha concluido que en los siguientes años será sujeta al pago de ISR.

a) El ISR por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006 se integra como sigue:

|          | <u>2008</u>          | <u>2007</u>       | <u>2006</u>    |
|----------|----------------------|-------------------|----------------|
| ISR:     |                      |                   |                |
| Causado  | \$ 141,569 \$        | 132,873 \$        | 143,304        |
| Diferido | <b>570,606</b>       | 818,407           | 526,539        |
|          | <b>\$ 712,175 \$</b> | <b>951,280 \$</b> | <b>669,843</b> |

41.

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2008 y 2007, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las diversas tasas que estarán vigentes de acuerdo a su fecha estimada de reversión. Adicionalmente, de acuerdo con las disposiciones fiscales en vigor a partir de 2005, algunas compañías subsidiarias optaron por acumular el inventario fiscal al 31 de diciembre de 2004 con importe de \$415,208 neto de pérdidas fiscales, en un período promedio de 8 años a partir del ejercicio 2005, calculado con base en la rotación del inventario, por lo que en estas compañías subsidiarias se difiere el efecto inicial de la nueva disposición de ya no deducir las adquisiciones de inventarios.

b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un por ciento de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008, 2007 y 2006, es:

|  | <b>2008</b> | 2007 | 2006 |
|--|-------------|------|------|
|  | %           | %    | %    |
| Tasa legal                                     | <b>28</b>   | 28   | 29   |
| Más (menos) efecto de diferencias permanentes: |             |      |      |
| Gastos no deducibles                           | <b>1</b>    | 1    | 1    |
| Efectos de la inflación                        | <b>2</b>    | 2    | 3    |
| Devolución de I.V.A.                           | -           | ( 2) | -    |
| Efecto de ISR diferido por reducción de tasas  | -           | -    | ( 2) |
| Tasa efectiva                                  | <b>31</b>   | 29   | 31   |

c) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2008 y 2007, son:

|   | <b>2008</b>       | 2007       |
|---|-------------------|------------|
| <b>ISR diferido activo</b>                |                   |            |
| Efecto de pérdidas fiscales por amortizar | \$ <b>994,555</b> | \$ 765,563 |
| Inventario de obra en proceso             | <b>1,489,578</b>  | 771,010    |
| Instrumentos financieros                  | -                 | 22,148     |
| Obligaciones por beneficios a empleados   | <b>23,842</b>     | 9,595      |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso   | <b>13,491</b>     | 26,246     |
| Provisiones                               | <b>473,756</b>    | 192,880    |
| Pasivo por PTU causada                    | <b>19,141</b>     | 9,335      |
| Impuesto al activo por recuperar          | <b>10,802</b>     | 11,122     |
| ISR diferido activo                       | <b>3,025,165</b>  | 1,807,899  |

|  | <b>2008</b>            | 2007                   |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>ISR diferido (pasivo)</b>           |                        |                        |
| Clientes por avance de obra            | ( 2,959,612)           | ( 1,804,545)           |
| Inventarios inmobiliarios              | ( 3,078,035)           | ( 2,503,206)           |
| Propiedad y equipo                     | ( 166,542)             | ( 121,797)             |
| Otros activos                          | ( 30,940)              | ( 39,974)              |
| Marca Beta                             | ( 38,243)              | ( 63,738)              |
| Gastos de financiamiento por amortizar | ( 17,513)              | ( 19,594)              |
| Instrumentos financieros derivados     | ( 18,473)              | -                      |
| Pagos anticipados                      | ( 3,063)               | ( 3,232)               |
| Pasivo adicional (1)                   | ( 125,245)             | ( 93,708)              |
| ISR diferido pasivo                    | <b>( 6,437,666)</b>    | <b>( 4,649,794)</b>    |
| Total pasivo                           | <b>\$ ( 3,412,501)</b> | <b>\$ ( 2,841,895)</b> |

- (1) De conformidad con la ley del ISR (LISR) vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, el costo de venta era considerado como un gasto no deducible, mientras que las compras de inventario y el costo de construcción eran considerados como partidas deducibles. Este tratamiento fiscal permitido por la LISR arrojaba una partida temporal debido al valor en libros de los inventarios y su correspondiente efecto fiscal. A partir del 1 de enero de 2005, la LISR considera el costo de venta como una partida deducible en lugar de las compras de inventario y el costo de construcción. La LISR estableció, a través de una regla transitoria, que los inventarios al 31 de diciembre de 2004 debían ser acumulados para efectos de ISR como un ingreso fiscal a acumularse en varios años. Sin embargo, como resultado de la interpretación de la Compañía respecto a la regla transitoria establecida por la LISR, el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 no fue acumulado, por lo que la Compañía registró un ISR diferido pasivo adicional, al cual al 31 de diciembre de 2008 y 2007 asciende a \$125,245 y \$93,708, respectivamente. Este pasivo adicional es relativo a la partida de inventarios no acumulados por el cambio en la LISR descrito anteriormente.
- d) Al 31 de diciembre de 2008, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos 10 años ascienden a \$3,551,984.
- i. El impuesto al activo (IMPAC), el cual se causa a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos. El IMPAC por recuperar en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2008 y 2007 ascendió a \$10,802 y \$11,122, respectivamente.

43.

- ii. Las pérdidas pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamente, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2008 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

| <b>Año de expiración</b> | <b>Pérdidas fiscales<br/>pendientes de<br/>amortizar</b> | <b>IMPAC por<br/>recuperar</b> |
|--------------------------|--|--------------------------------|
| 2012                     | \$ 7,573   | \$ 362                         |
| 2013                     | 98,357   | 1,167                          |
| 2014                     | 486,726  | 2,172                          |
| 2015                     | 405,769  | 1,545                          |
| 2016                     | 72,797   | 1,458                          |
| 2017                     | 1,296,539  | 4,098                          |
| 2018                     | 1,184,223  | -                              |
|                          | <u>\$ 3,551,984</u>                                      | <u>\$ 10,802</u>               |

e) La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar acabo revisiones de los impuestos pagados por compañías Mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2003 están sujetos a una posible revisión.

f) La Compañía no tiene ningún beneficio fiscal que no haya reconocido al 31 de diciembre de 2008.

## **24. Eventos subsecuentes**

El 24 de febrero de 2009, la Compañía ejerció una línea de crédito revolvente por \$700 millones con Banamex, S.A. El préstamo genera intereses a una tasa equivalente a la TIIE más 5 puntos porcentuales y su vencimiento es el 23 de marzo de 2010.

Los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras al 31 de diciembre del 2008, vencían en enero de 2009. Sin embargo, dichos préstamos fueron renovados por la Compañía con vencimientos en los meses de junio, julio y agosto de 2009.

## **25. Contingencias y compromisos**

### *Garantías de construcción*

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años, la cual puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de 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, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de seguridad para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, reteniéndoles un depósito en garantía, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

### *Contingencias*

En julio de 2007, la Compañía participó en un acuerdo de aportación con Emprendimientos Inmobiliarios Limitada (“E.O.M.”), según el cual la Compañía acordó contribuir con un 67% y E.O.M. un 33% del capital proyectado de 4 millones de reales brasileños para constituir Homex Brasil Incorporacoes and Construcoes Inmobiliarios Limitada. Derivado de desacuerdos con E.O.M. la Compañía ejerció su derecho de rescindir de este acuerdo.

El 8 de noviembre de 2008, la Compañía llegó a un acuerdo (“Indemnización por pago de acciones”) para dar por terminado el Contrato de Socios que celebró en el mes de julio de 2007 con E.O.M. así como dar por terminados todos los juicios que venían tramitándose en los últimos meses. La resolución de la disputa incluyó la compra del 33% del interés de perteneciente a la familia Khafif en Homex Brasil, a través de E.O.M., por 8,352,941 Reales Brasileños, equivalentes a aproximadamente \$48,536, de los cuáles 2.1 millones de Reales Brasileños (\$11,730) han sido pagados al 31 de diciembre de 2008. El saldo remanente se pagará en cuatro pagos iguales en los meses de abril y octubre de 2009 y 2010. La Compañía reconoció este acuerdo como otros gastos en el estado de resultados de 2008 (ver Nota 21).

La Compañía ahora opera en Brasil a través de su subsidiaria al 100%.

## **26. Pronunciamientos contables aplicables a partir de 2009**

En diciembre de 2008 los siguientes pronunciamientos contables fueron emitidos bajo NIF. La Compañía adoptó estos pronunciamientos en enero de 2009 y a la fecha está evaluando los efectos que dichos pronunciamientos tendrán en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

### **Normas de Información Financiera (NIF)**

#### **NIF B-7, Adquisiciones de negocios**

La NIF B-7 reemplaza el anterior Boletín B-7, *Adquisiciones de negocios* y establece reglas generales para el reconocimiento inicial de activos netos, participación no controladora y otros términos como la fecha de adquisición.

45.

De acuerdo con esta norma, los gastos por compra y reestructuración que resultan de una adquisición no deben someterse a consideración porque los mismos no son un importe que afecte al negocio adquirido.

Adicionalmente la NIF B-7 requiere a la Compañía que reconozca la participación no controladora en la adquirente a valor razonable en la fecha de adquisición.

La NIF B-7 es efectiva para futuras adquisiciones.

### **NIF B-8, Estados financieros consolidados y combinados**

La NIF B-8 reemplaza el anterior Boletín B-8, *Estados financieros consolidados y combinados y valuación de inversiones permanentes* y establece las reglas generales para la preparación, presentación y revelación de estados financieros consolidados y combinados.

Los principales cambios de esta NIF son los siguientes: (a) esta norma define la “Entidad con Propósito Específico” (EPE) y establece los casos en los cuáles la entidad tiene control sobre la EPE, y cuando la Compañía debe consolidar este tipo de entidad; (b) establece que los derechos de voto potencial deben ser analizados al evaluar la existencia de control sobre la entidad; y (c) establece nuevos términos para “participación controladora” en lugar de “interés mayoritario”, y “participación no controladora” en lugar de “interés minoritario”.

### **NIF C-7, Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes**

La NIF C-7 describe el tratamiento de las inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes, las cuáles fueron previamente tratadas con el Boletín B-8 *Estados financieros consolidados*. Esta NIF requiere el reconocimiento de una Entidad de Propósito Específico a través del método de participación. También establece que los derechos de voto potencial deben ser considerados al analizar la existencia de influencia significativa.

Adicionalmente esta norma define el procedimiento y límite en el reconocimiento de pérdidas de la asociada.

### **NIF C-8, Activos intangibles**

Esta norma reemplaza el Boletín C-8, *Activos intangibles* y define activos intangibles como partidas no monetarias y establece un criterio de identificación, indicando que el activo intangible debe poder ser separado; lo cuál significa que dicho activo puede ser vendido, transferido o utilizado por la entidad. Adicionalmente, el activo intangible deriva de una obligación legal o contractual, ya sea que dichos derechos sean transferidos o separables por la entidad.

Por otro lado, esta norma establece que los costos pre-operativos deben ser eliminados del saldo capitalizado, afectando los resultados acumulados y sin reemitir estados financieros de periodos anteriores.

Este monto debe ser presentado como un cambio contable en los estados financieros consolidados.

### **NIF D-8, Pagos en acciones**

La NIF D-8 establece el reconocimiento de pagos en acciones. Cuando una entidad compra bienes o paga servicios mediante pagos en acciones, se requiere que la entidad reconozca estos bienes o servicios a su valor razonable y el correspondiente incremento en capital. De acuerdo con la NIF D-8, si los pagos en acciones no pueden ser fijados mediante instrumentos de capital no tienen porque serlo utilizando un método indirecto considerando los parámetros de la NIF D-8.

### **INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles**

La INIF 14 fue emitida por el CINIF para complementar la normatividad del Boletín D-7, *Contratos de construcción y fabricación de ciertos bienes de capital*. Esta INIF aplica al reconocimiento de los ingresos y costos y gastos asociados de todas las entidades que emprenden la construcción de bienes inmuebles directamente o a través de subcontratistas.

Derivado de la aplicación de esta INIF, a partir del 1 de enero de 2010, la Compañía dejará de reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. A esa fecha la Compañía comenzará a reconocer sus ingresos, costos y gastos conforme a los métodos incluidos en esta interpretación. El reconocimiento de ingresos y costos será más cercano a lo que normalmente se denomina “método de contrato completo” en el cual los ingresos, costos y gastos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- f) la entidad ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- g) la entidad 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;
- h) el monto de los ingresos puede estimarse confiablemente;
- i) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- j) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

La INIF 14 será adoptada a partir del 1 de enero de 2010 con aplicación retrospectiva para los periodos anteriores a presentarse en los estados financieros consolidados de 2010. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía está evaluando los efectos que esta Interpretación tendrá en los resultados de operación y situación financiera de la Compañía.

47.

**Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o Internacional Financial Reporting Standards (IFRS) (por sus siglas en inglés)**

Con fecha 11 de noviembre de 2008, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) emitió un boletín de prensa en el cuál se informó que la CNBV realizará las adecuaciones regulatorias necesarias, en las que se establecerá el requerimiento a las emisoras a elaborar y divulgar su información financiera sobre la base de IFRS, a partir del ejercicio de 2012. Asimismo se especificó en dicho comunicado que existe la posibilidad de la aplicación anticipada para los ejercicios de 2008, 2009, 2010 y 2011.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía está evaluando los efectos de la adopción e implementación de los IFRS, así como la posible fecha de adopción de las mismas.