

BIEN POSICIONADOS

INFORME ANUAL 2008



H O M E X



DATOS FINANCIEROS SOBRESALIENTES

DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE,

Miles de pesos, al menos que se indique lo contrario	2008	2007	% cambio
Volumen (Unidades)	57,498	51,672	11.3%
Ingresos	\$ 18,850,496	\$ 16,222,524	16.2%
Utilidad bruta	\$ 6,353,946	\$ 5,300,354	19.9%
Utilidad de operación	\$ 3,976,300	\$ 3,501,925	13.5%
Gasto por intereses neto	\$ 615,937	\$ 457,244	34.7%
Utilidad neta	\$ 1,619,007	\$ 2,361,678	-31.4%
UAFIDA ⁽¹⁾	\$ 4,353,643	\$ 4,031,097	8.0%
UAFIDA ajustada ⁽²⁾	\$ 4,463,569	\$ 3,821,874	16.8%
Margen bruto	33.7%	32.7%	
Margen de operación	21.1%	21.6%	
Margen de utilidad neta	8.6%	14.6%	
Margen UAFIDA	23.1%	24.8%	
Margen UAFIDA ajustado	23.7%	23.6%	
Utilidad por acción	\$ 4.72	\$ 6.65	
UAFIDA/ Interés neto	7.1x	8.8x	
Cuentas por cobrar (días), fin de período	226	168	
Rotación de inventario (días), fin de período	384	374	
Rotación [sin tierra] de inventario (días), fin de período	67	67	
Rotación de cuentas por pagar (días)	181	235	
Deuda neta/ UAFIDA	1.5x	0.4x	

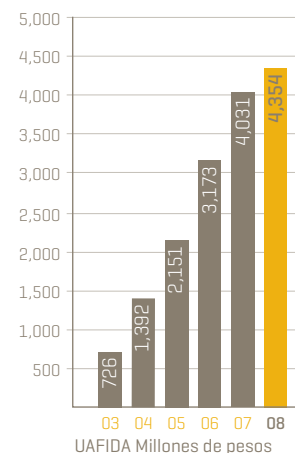
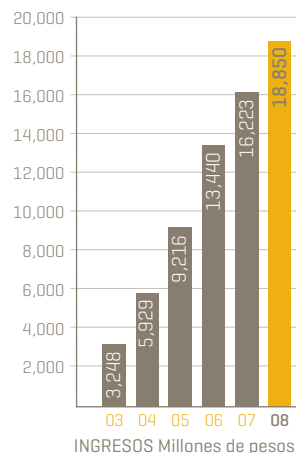
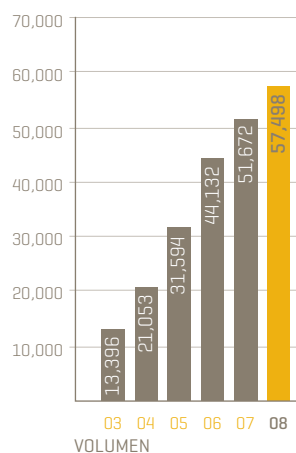
De acuerdo a las Normas de Información Financiera (NIF)B-10: "Efectos de Inflación", las cifras del año 2008 presentadas a lo largo de este reporte no han sido ajustadas por los efectos de inflación, mientras que las cifras de 2007 son presentadas con ajustes de inflación al 31 de diciembre de 2007.

Utilidad bruta y utilidad de operación son presentadas ajustadas por la aplicación de la NIF D-5: "Capitalización del Costo Integral de Financiamiento".

Gasto por intereses neto, incluye la capitalización del costo integral de financiamiento registrado en el inventario y costo de ventas.

⁽¹⁾ La UAFIDA se define como utilidad neta más depreciación y amortización, costo integral de financiamiento neto, gasto por impuesto sobre la renta, gasto por reparto de utilidades a los empleados y capitalización de intereses.

⁽²⁾ UAFIDA ajustada; UAFIDA sin considerar otros ingresos (gastos).



NUESTRA HISTORIA

- 89 Homex se constituye en Culiacán, Sinaloa
- 91 Homex se expande al segmento de vivienda de interés social
- 92 Se inicia la expansión hacia otros estados
- 93 Se intensifican la planeación estratégica y la expansión geográfica. Se desarrollan sistemas de información propietarios
- 97 Operaciones en diez sucursales
- 99 ZN México Funds adquiere una posición minoritaria
- 02 Equity International Properties adquiere una posición minoritaria
- 03 Reenfoque hacia el segmento de vivienda media
- 04 Concluyen las gestiones para realizar la oferta simultánea de acciones tanto en la Bolsa de Valores de Nueva York [NYSE], como en la Bolsa Mexicana de Valores [BMV]
- 05 Emisión de Bono de US\$250 Millones a 10 años. Adquisición de Beta
- 06 Institucionalización de la Compañía: nuevas adiciones al equipo directivo de la Compañía
- 07 Compras estratégicas de una nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Creación de una nueva división que supervisará las operaciones del segmento de vivienda media
- 08 Nuevas divisiones de Internacional y Turismo. Implementación de estrategias innovativas en mercadotecnia.



COBERTURA ACTUAL

20 estados

32 ciudades

74.4% de la población en
México cubierta por
nuestras operaciones



CD. DE MÉXICO
GUADALAJARA
PUEBLA
TIJUANA
CD. JUÁREZ
LEÓN
MONTERREY
MEXICALI
CULIACÁN
QUERÉTARO
HERMOSILLO
MORELIA
SALTILLO
ACAPULCO
TORREÓN
CANCÚN
VERACRUZ
TUXTLA GUTIÉRREZ
ENSENADA
XALAPA
MAZATLÁN
NUEVO LAREDO
TAPACHULA
COATZACOALCOS
PACHUCA
PUERTO VALLARTA
LA PAZ
METEPEC
LOS CABOS
CALIMAYA
ATIZAPÁN
TUXTEPEC

A NUESTROS ACCIONISTAS:

“UN PESIMISTA VE DIFICULTAD EN CUALQUIER OPORTUNIDAD: UN OPTIMISTA VE UNA OPORTUNIDAD EN CUALQUIER DIFICULTAD”.

Winston Churchill

Durante 2008 ocurrieron cambios macroeconómicos a nivel mundial, lo que planteó un nuevo escenario, presentando diferentes e importantes oportunidades para Homex.

Durante este período, Homex tomó ventaja de su sólido y replicable modelo de negocio, así como la fortaleza de la industria de vivienda en México, la cual sigue siendo una prioridad de la administración del Presidente Calderón. Confiamos en nuestras fortalezas y somos optimistas ante la sustentabilidad de la industria. Visualizamos nuevas e interesantes oportunidades ante el reto y la dificultad. El año 2008 nos dió la oportunidad de reexaminar y redefinir nuestra estructura operativa y financiera, así como nuestros estándares de gobierno corporativo y políticas de administración de riesgo. Esto nos permitió demostrar que nuestro modelo de negocio único, diversidad geográfica, experimentado equipo directivo y nuestra innovativa tecnología de construcción son la fórmula correcta para un crecimiento continuo y próspero.

Una vez más Homex mostró un sólido desempeño operativo en 2008 y está bien posicionado y enfocado para continuar su crecimiento y éxito durante 2009.

MANTENIENDO NUESTROS COMPROMISOS

Durante los últimos 20 años, nuestra misión ha sido:

1. Mejorar la forma de vida de nuestros clientes construyendo desarrollos inmobiliarios de calidad superior, accesibles, más eficientes, ecológicos y socialmente amigables, al mismo tiempo que creamos comunidades exitosas a lo largo del país.
2. Fortalecer nuestra marca y desempeño financiero a través de sistemas de control, innovación y tecnología.

El cumplimiento de esta misión, y nuestro crecimiento continuo han posicionado a Homex como una desarrolladora de vivienda líder. Esto es un tributo para todo el equipo de Homex y estamos orgullosos de este reconocimiento.

Durante 2008, vendimos 57,498 viviendas, un incremento de 11.3 por ciento comparado con 2007, mientras que nuestros ingresos se incrementaron 16.2 por ciento, al ascender a \$18,850 millones. Nuestro enfoque continúa siendo el segmento de interés social, representando el 90.8 por ciento del total de viviendas vendidas durante el año. En el segmento de vivienda media, también identificamos oportunidades de crecimiento y nuestras ventas en este segmento alcanzaron 5,289 viviendas.

La diversificación geográfica de nuestros proyectos nos ha distinguido al mismo tiempo que nos ha ayudado a minimizar riesgos de concentración. Al final del año, teníamos presencia en 32 ciudades y 20 estados de la República, totalizando 112 proyectos en operación, lo que representa un 74.4 por ciento del total de la población del país.

Construir viviendas de calidad a precios accesibles es solo una parte de nuestro negocio. Homex también trabaja dedicadamente en la segunda parte del proceso, el cual es lograr el sueño de ser propietario de una vivienda a través de la creación de comunidades exitosas, al mismo tiempo que enriquecemos la vida de todos los que intervienen en este proceso:



Clientes: La mayoría de nuestros clientes están adquiriendo una vivienda por primera vez. Para ellos, el proceso es emotivo y muy significativo, porque una casa Homex no es solo una vivienda: es el lugar para iniciar una familia y pertenecer a una comunidad.

En un esfuerzo por mejorar nuestra oferta de producto y aumentar nuestra participación de mercado, durante el año, lanzamos el proyecto Comunidad Homex, basado en un nuevo modelo innovativo que incorpora atributos sustentables, ecológicos y socialmente amigables, contribuyendo con el mejoramiento de la planeación urbana de las ciudades, al mismo tiempo que damos a nuestros clientes la oportunidad de acceder a un crédito adicional a través del programa "hipoteca verde" de INFONAVIT. Adicionalmente, hemos implementado en nuestras comunidades programas sociales en materia de educación, salud y bienestar, deportes y protección del medio ambiente para diferenciar nuestra oferta y lograr mejorar la vida de aquellos que viven en una comunidad homex.

Trabajadores: Reconocemos y valoramos que el éxito de Homex se lo debemos a la dedicación y experiencia de nuestros trabajadores, así como su esfuerzo por construir y sostener una Compañía rentable y exitosa. Por lo tanto, estamos comprometidos y hemos dedicado tiempo para generar puestos de calidad con planes de carrera y programas de entrenamiento a través de nuestra Universidad Homex, que ofrece entrenamientos en disciplinas técnicas, de administración y ventas para asegurar nuestro éxito en el largo plazo.

Proveedores: Continuamos forjando relaciones duraderas con nuestros proveedores, y durante 2008 generamos un flujo económico de aproximadamente \$8,466 millones para nuestros proveedores lo cual representa un incremento de 15.5 comparado con 2007. Al mismo tiempo, ofrecemos diferentes alternativas de pago y oportunidades de crecimiento a través de nuestra estructura de factoraje y otras iniciativas, incluyendo sistemas de pagos electrónicos, que han ayudado a mejorar y controlar nuestra cadena de suministro y fortalecer nuestro negocio y rentabilidad.

Inversionistas: Estamos comprometidos con mantener el más alto nivel de estándares de gobierno corporativo y transparencia, y hemos alineado nuestra Compañía con las mejores prácticas internacionales. Este año, como resultado de la adopción de las mejores prácticas de gobierno corporativo, tuvimos el honor de ocupar el cargo de vicepresidencia del Círculo de empresas de la mesa redonda Latinoamericana de Gobierno Corporativo, de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico [OCDE]. Como miembro vital de este grupo y con el objetivo de contribuir con la misión de la OCDE de lograr un crecimiento económico sustentable y una estabilidad financiera, estamos comprometidos a contribuir y compartir con otras compañías latinoamericanas nuestra experiencia y logros en la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo.

A su vez, damos una alta prioridad a mantener principios estrictos en relación a nuestro Consejo de Administración y comités, donde la mayoría de sus miembros son independientes y han estado con nosotros por más de cinco años. El Consejo ha sido un recurso importante, particularmente en la creación de valor a largo plazo a través del desarrollo de eficientes sistemas de control y la aplicación de mejores prácticas de administración y transparencia.

La innovación siempre ha sido un atributo importante para Homex. Somos un líder de mercado, ya que hemos encontrado la fórmula correcta para construir viviendas de calidad acorde a las necesidades y deseos de nuestros clientes usando nuestra eficiente tecnología de construcción a base de moldes de aluminio. Hemos extendido el uso de esta tecnología a 23 ciudades, representando aproximadamente el 45 por ciento de todas las viviendas Homex construidas durante 2008.

Durante el año, las iniciativas de innovación también fueron extendidas a nuestra oferta de productos y a nuestra estrategia de ventas para ganar participación de mercado, reforzando nuestra presencia en ciudades donde somos líderes e incrementando nuestra visibilidad en nuevos mercados. Con base en nuestros altos estándares de calidad, lanzamos un innovador programa de personalización donde los clientes eligen de una amplia gama de opciones, añadiendo un toque personal a sus viviendas. Además, lanzamos una campaña publicitaria convincente - incluyendo un programa de televisión semanal - aplicando un método de acercamiento no convencional e innovador enfocado al valor de ser un propietario Homex a través del uso de información de mercado y elementos animados para la televisión y publicidad impresa con el objetivo de diferenciarnos.

Así mismo, mantenemos relaciones sólidas con los principales proveedores hipotecarios en el país, INFONAVIT y FOVISSSTE, que durante el año demostraron nuevamente su solidez y su habilidad para ser más eficientes alcanzando un número histórico de hipotecas formalizadas. Durante el año, el 81.3 por ciento y el 9.5 por ciento de nuestros clientes formalizaron su hipoteca a través del INFONAVIT y FOVISSSTE, respectivamente. Seguiremos trabajando en equipo con estas dos instituciones hipotecarias para incrementar nuestra participación, al darnos cuenta de que esta relación nos ha ayudado a adquirir nuestro conocimiento y experiencia en ventas, y aprovechar las nuevas oportunidades que se presentan derivadas de las cambiantes condiciones económicas.

¿QUE SIGUE EN 2009?

“LA MEJOR FORMA DE PREDECIR EL FUTURO ES CREARLO HOY”.

Peter Drucker

El año actual nos presenta un nuevo ambiente macroeconómico global, y estamos preparados para tomar nuevas y emocionantes oportunidades; y los vientos en contra no nos detendrán.

Esta no es la primera dificultad económica que Homex navegará satisfactoriamente. En el pasado, hemos utilizado nuestra sólida cultura corporativa y nuestro enfoque de trabajo en equipo orientado a metas para avanzar ante la adversidad. Con los años, estos atributos nos han fortalecido para lograr el éxito en 2009 y para los años posteriores.

Confiamos en que el modelo de negocio replicable de Homex, enfoque y liderazgo en el segmento de interés social, diversificación geográfica y aplicación de una política estratégica para la adquisición de tierra proveen fuertes bases que nos colocan en una posición de ventaja para beneficiarnos de la demanda continua y disponibilidad de hipotecas en México, principalmente en el segmento de interés

social a través del INFONAVIT y FOVISSSTE. Al mismo tiempo que podremos ganar participación de mercado de las pequeñas constructoras de vivienda que pudieran tener problemas financieros. Además, la administración del Presidente Felipe Calderón continúa apoyando al sector vivienda en México, como parte de su plan económico contracíclico para promover el crecimiento y empleo en México durante 2009.

Como parte de la reciente implementación de nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo, continuaremos buscando prudentemente oportunidades de desarrollo para nuestra división de turismo, ya que de manera incremental México ha adquirido reconocimiento como una alternativa atractiva y menos costosa para extranjeros que buscan retirarse o adquirir una segunda vivienda. Seguiremos evaluando oportunidades de expansión internacional, particularmente donde detectemos oportunidades para convertirnos en un futuro líder global en la industria de vivienda, replicando nuestro modelo de negocio en mercados con un déficit de vivienda en el segmento de interés social, bases económicas sólidas y estabilidad política, así como programas hipotecarios con apoyo gubernamental y un mercado hipotecario líquido.

Durante 2009, nos mantendremos alertas, adaptándonos al entorno económico para dar respuesta a las necesidades de nuestros clientes y mantener nuestro enfoque en el incremento de ventas, servicio y calidad, para hacer nuestros productos más atractivos para nuevos clientes, desarrollando relaciones duraderas con nuestros proveedores e instituciones hipotecarias en México. Al mismo tiempo, seguiremos una estrategia conservadora para privilegiar la generación de efectivo, incrementar nuestra eficiencia y mantener un perfil conservador de deuda a largo plazo.

Para finalizar, de parte del equipo de Homex – conformado por más de 17,200 trabajadores- les expresamos nuestro agradecimiento a ustedes, nuestros accionistas, por la confianza y el apoyo que nos han brindado, que nos ha ayudado a proveer de viviendas y comunidades prósperas a más de 240,000 familias en México.

Como siempre, estamos comprometidos en seguir trabajando para construir una Compañía transparente, rentable y responsable. Pueden contar con nosotros en el cumplimiento de este compromiso en nuestras acciones y decisiones diarias.

Sinceramente,



Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez
Presidente del Consejo de Administración

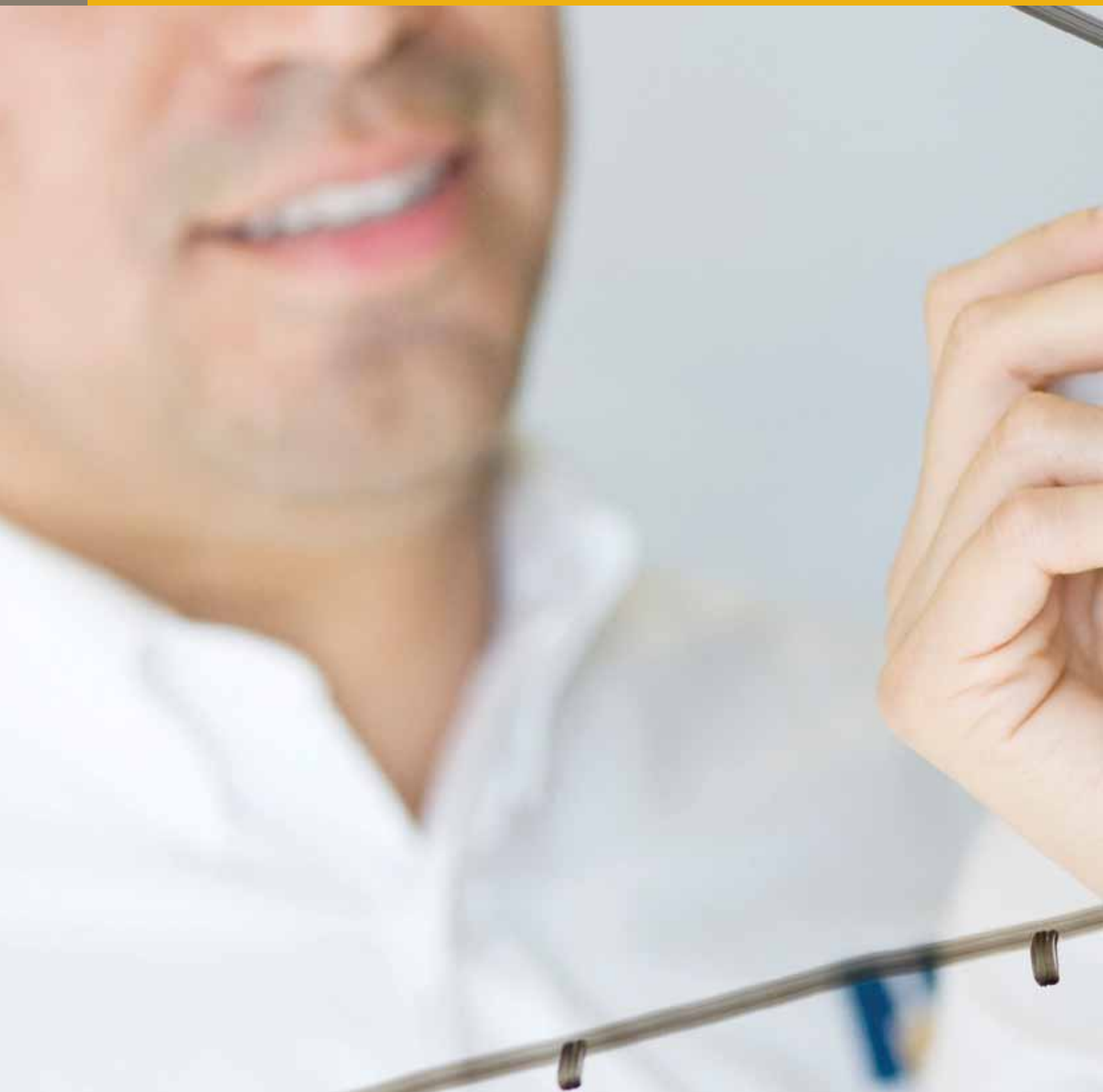


Gerardo de Nicolás Gutiérrez
Director General

11

CRECIMIENTO RENTABLE SOSTENIDO

NUESTRA EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTO DEL SEGMENTO DE INTERÉS SOCIAL HA DADO COMO RESULTADO UN MODELO DE NEGOCIO RENTABLE Y EN CONTINUO CRECIMIENTO.



+ 16.2 POR CIENTO EN
INGRESOS ALCANZANDO
\$18,850 MILLONES



02

LOS MEJORES SOCIOS

CREANDO SINERGIAS. LA EXPANSIÓN Y ÉXITO DE NUESTRO NEGOCIO ES TAMBIÉN RESULTADO DE NUESTRA SÓLIDA RELACIÓN CON PROVEEDORES, Y POR LA RELACIÓN ESTABLECIDA CON LOS PRINCIPALES PROVEEDORES HIPOTECARIOS DEL PAÍS.



716,915 CRÉDITOS HIPOTECARIOS
OTORGADOS EN MÉXICO PARA
NUEVAS VIVIENDAS DURANTE 2008





MEJORES LUGARES PARA CRECER

NUESTRAS OPERACIONES ESTÁN GEOGRÁFICAMENTE DIVERSIFICADAS. CUBRIMOS EL 74.4 POR CIENTO DE LA POBLACIÓN EN MÉXICO.



79.3 MILLONES DE METROS
CUADRADOS EN RESERVA
TERRITORIAL



04

CON EL MEJOR EQUIPO

UNIVERSIDAD HOMEX FUE ESTABLECIDA PARA CULTIVAR Y DESARROLLAR EL TALENTO Y LOS LÍDERES FUTUROS DE LA COMPAÑÍA.



17,251 EMPLEOS GENERADOS



05

PRÁCTICAS INNOVADORAS

AL APLICAR INNOVACIÓN EN NUESTRO MODELO DE NEGOCIO HEMOS TRANSFORMADO NUESTRA TÉCNICA DE CONSTRUCCIÓN Y DIFERENCIADO NUESTRA OFERTA DE PRODUCTOS, ASEGURANDO NUESTRO CRECIMIENTO Y ÉXITO EN EL LARGO PLAZO.



1ra Y ÚNICA CONSTRUCTORA PÚBLICA
DE VIVIENDA EN MÉXICO QUE
OFRECE UN PROGRAMA DE
PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDA



México es un país joven con una media de edad de 26 años y por ende cada año un mayor número de jóvenes mexicanos están buscando formar una familia y vivir en su propia casa. Así mismo, se estima que el país requerirá aproximadamente 21 millones de hogares adicionales dentro de los próximos 25 años basado en el crecimiento actual de la población de 1.1 por ciento. Esto se traduce a un requerimiento anual de 633,000 viviendas, reconociendo un déficit de vivienda de 4.4 millones de casas, estimado por la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI].

La industria de vivienda en México históricamente ha sido un importante pilar del crecimiento económico del país. La administración del Presidente Felipe Calderón ha otorgado soporte adicional para la industria de vivienda como pieza clave de su plan económico contracíclico para promover el crecimiento y empleo en México.

Nuestra experiencia y conocimiento en el segmento de interés social, flexibilidad de nuestro equipo de ventas, y un sólido equipo operativo, incluyendo la solidez de nuestro balance de resultados y una estructura de deuda de largo plazo, ha dado como resultado un modelo de negocio rentable y en continuo crecimiento que contribuye a asegurar nuestra permanencia y crecimiento en el largo plazo en la industria de vivienda.

Así mismo, durante el año, tomamos medidas proactivas para adaptar nuestra oferta de productos a las tendencias cambiantes del mercado reduciendo nuestra exposición al segmento de vivienda media alta y residencial, para tomar mayor ventaja del crecimiento que el segmento de interés social y vivienda media baja ofrecen.

Durante 2008, nuestros ingresos se incrementaron 16.2 por ciento a \$18,850 millones, derivado del incremento en volumen de 11.3 por ciento o 57,498 viviendas. Al mismo tiempo, la UAFIDA creció 8.0 por ciento a \$4,354 millones alcanzando un margen UAFIDA de 23.1 por ciento. El uso incremental de nuestra nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio contribuyó al aumento de 101 puntos base en nuestro margen bruto a 33.7 por ciento de 32.7 por ciento en 2007.

Crecimiento Rentable Sostenido en números:

- + 11.3 % crecimiento en volumen
- + 16.2 % crecimiento en ingresos
- 33.7 % margen bruto
- 23.1 % margen UAFIDA



Los mejores socios en números:

- 6,000** proveedores
- 3,851** proveedores incorporados a nuestro programa de factoraje
- 46,736** viviendas vendidas a través de créditos de INFONAVIT
- 5,446** viviendas vendidas con créditos de FOVISSSTE
- 716,915** créditos hipotecarios otorgados para nuevas viviendas en 2008



02 LOS MEJORES SOCIOS

Hace 20 años, cuando iniciamos nuestras operaciones en México, identificamos un mercado desatendido y en crecimiento--una oportunidad única para construir viviendas de interés social y ser líderes de mercado. En 2008, el 90.8 por ciento de las 57,498 viviendas vendidas por la Compañía, corresponden a la categoría de interés social.

La expansión y éxito de nuestro negocio, es resultado de nuestra sólida relación con proveedores, cuyos negocios han crecido en sinergia con nosotros, al mismo tiempo que por nuestra relación establecida con los principales proveedores hipotecarios del país: INFONAVIT [Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores] y FOVISSSTE [Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado].

Durante el año, 81.3 y 9.5 por ciento de nuestros clientes formalizaron sus créditos hipotecarios a través de INFONAVIT y FOVISSSTE respectivamente. En 2009, INFONAVIT planea otorgar 450,000 créditos, los cuales en su mayoría se otorgarán a familias de bajos ingresos que adquirirán una vivienda por primera vez. De la misma manera, FOVISSSTE planea otorgar 100,000 créditos en 2009.

También, hemos forjado relaciones sólidas con alrededor de 6,000 proveedores y mantenemos nuestro compromiso de ser el mejor cliente y crear una asociación redituable para ambos, ofreciendo oportunidades de crecimiento. Homex ha lanzado iniciativas como el sistema de pagos de factoraje, pagos electrónicos, capacitación en mejores prácticas administrativas e iniciativas de responsabilidad social, para fortalecer aún más estas relaciones. Creemos que la implementación de estos programas nos ayudan a convertirnos en la mejor opción para nuestros clientes, un buen empleador y cliente, ayudándonos a expandir nuestras operaciones y mantener nuestro éxito.

03 MEJORES LUGARES PARA CRECER

El proceso de desarrollar comunidades inicia con la selección de la ubicación geográfica. Esta selección requiere de un proceso detallado de planeación, en el que se evalúan factores clave como empleo, acceso, infraestructura, disponibilidad hipotecaria y competencia, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2008, teníamos presencia en 32 ciudades y 20 estados. Para el año 2009, aproximadamente el 79.0 por ciento o 357,596 créditos de INFONAVIT serán colocados en estos estados, mientras que FOVISSSTE agregará 65,420 créditos, equivalentes al 65.0 por ciento de su meta anual para nuevas viviendas en estas ciudades.

Nuestra reserva territorial se conforma por 79.3 millones de metros cuadrados en localidades estratégicas, dicho monto equivale a 390,127 viviendas, de las cuales 358,011 se enfocan en el segmento de interés social y 32,116 en el segmento de vivienda media y residencial. Esta reserva es suficiente para los próximos 5.5 años de ventas futuras, lo que nos da seguridad para continuar con la búsqueda de oportunidades de expansión en el futuro inmediato.

El mercado de segunda vivienda es un segmento que no ha sido explorado por las constructoras mexicanas, excepto por Homex, que ha detectado en este segmento oportunidades de crecimiento de largo plazo para la Compañía. En los últimos años, México ha adquirido reconocimiento como una alternativa atractiva y menos costosa para extranjeros que buscan retirarse o adquirir una segunda vivienda. La división de Homex turismo es un nuevo proyecto que inició en 2008 en tres atractivas zonas de México: Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta.

La expansión de nuestras operaciones fuera de México ofrece una oportunidad a Homex para llegar a ser el futuro líder global en la industria de vivienda. Para lograr el éxito en el futuro, durante 2008 iniciamos la evaluación de distintos mercados donde hemos identificado un déficit de vivienda en el segmento de interés social, sobrepoblación, bases económicas sólidas y estabilidad política, así como programas hipotecarios con apoyo gubernamental y un mercado hipotecario líquido.

LA EXPANSIÓN DE NUESTRAS OPERACIONES FUERA DE MÉXICO OFRECE UNA OPORTUNIDAD A HOMEX PARA LLEGAR A SER EL FUTURO LÍDER GLOBAL EN LA INDUSTRIA DE VIVIENDA.

Mejores lugares para crecer en números:

- 1 nueva ciudad en el segmento de interés social agregada a nuestra diversificación
- 14 proyectos iniciados durante el año
- 112 proyectos operando [cifra histórica]
- 5.5 años de ventas futuras en inventario de tierra
- 3 proyectos de turismo en Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta
- 1^{ros} esfuerzos de expansión internacional



El mejor equipo en números en 2008:

- 7,545 trabajadores capacitados
- 102 programas de entrenamiento durante el año
- 17,251 empleos generados
- 42.0% de los trabajadores a nivel corporativo son mujeres
- 29 mujeres en niveles directivos
- 483 trabajadores con experiencia de más de 5 años en Homex



04 CON EL MEJOR EQUIPO

Nuestra gente es la piedra angular en el éxito de Homex, y a través de los años hemos desarrollado a un equipo experto en ventas, experimentado equipo directivo- con un promedio de experiencia en la industria de aproximadamente 15 años- así como un comprometido y responsable equipo de construcción y personal administrativo. Los trabajadores de Homex desarrollan su trabajo en equipo con una meta en particular: contribuir al crecimiento y éxito de la Compañía, vendiendo, planeando, construyendo y entregando viviendas de calidad acorde a las necesidades de nuestros clientes, haciendo realidad el sueño de ser propietario de una vivienda.

Nos sentimos orgullosos de compartir que durante 2008, 831 trabajadores fueron promovidos internamente, mientras que 163 trabajadores cumplieron más de 5 años de servicio con Homex. Estamos confiados de que estos números seguirán creciendo incrementalmente, dado nuestro compromiso para proveer empleos de calidad con atractivas oportunidades de carrera y un ambiente de trabajo positivo.

Como ejemplo de este compromiso, en 2007, Homex estableció su Universidad Homex para cultivar y desarrollar el talento y los líderes futuros de la Compañía. Al dar capacitación a nuestros trabajadores en diversas disciplinas técnicas, incluyendo entrenamiento gerencial y en ventas estamos invirtiendo en el éxito a largo plazo de Homex.

Además, como parte de nuestro compromiso de igualdad de oportunidades, hemos incorporado el modelo de "mejores prácticas" de equidad de género para asegurar que hombres y mujeres tienen las mismas oportunidades de carrera en Homex.

Al aplicar innovación en nuestro modelo de negocio hemos transformado a Homex y diferenciado nuestra oferta de productos. Esto nos ha ayudado a asegurar nuestro crecimiento y éxito en el largo plazo en la industria de vivienda.

Hemos transformado nuestro proceso de construcción utilizando una tecnología de construcción única y vanguardista basada en moldes de aluminio, que no es sólo eficiente sino que también ecológica, ya que el uso de madera es eliminado. La estandarización de nuestro proceso de construcción nos ha permitido mejorar la calidad de nuestras viviendas, reducir el reproceso de actividades, y disminuir el costo de materiales al minimizar el desperdicio mediante controles más estrictos de entradas y salidas de materiales. El tiempo de construcción es también una ventaja importante de este método de construcción, ya que el construir la estructura de una vivienda toma sólo 48 horas a través de nuestra tecnología de construcción basada en moldes de aluminio.

Nuestro reciente lanzamiento del concepto de Comunidad Homex mejora nuestras comunidades existentes ya que hemos incorporado atributos sustentables, ecológicos y socialmente amigables a los proyectos que desarrollamos. También hemos aplicado un nuevo diseño de planeación urbana, apoyado por el gobierno federal, para incrementar la densidad de nuestros proyectos, integrando el comercio en la comunidad y delimitando paradas de autobuses para mejorar el acceso del transporte público.

La innovación en Homex no se limita a la construcción. Este año, hemos diseñado una innovadora campaña de mercadotecnia para aumentar nuestro reconocimiento de marca, y también lanzamos un programa de personalización de vivienda diseñado para ayudarnos a impulsar las ventas en todo el país.

Nuestra campaña de mercadotecnia centra su atención en el valor de ser propietario de una vivienda Homex y se basa en un concepto no convencional que utiliza dibujos animados para la televisión y publicidad impresa. El uso de este concepto no convencional e innovador, hace que nuestro equipo de ventas enfatice el valor de ser propietario de una vivienda, en lugar de simplemente vender las características de una casa. Mediante el uso de datos de mercado, como por ejemplo, el comportamiento histórico de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento hipotecario accesible, nuestros clientes son conscientes de la oportunidad única que el adquirir una vivienda representa, así como los beneficios de ser propietario de una vivienda en lugar de compartir una casa con familiares o gastar el dinero en rentar una propiedad.

A través de nuestro programa de personalización de viviendas nuestros clientes tienen la opción de elegir 70 opciones, incluyendo los acabados interiores y exteriores agregando un toque personal a sus viviendas. Más importante aún, el costo de personalizar la vivienda esta incluido en el pago mensual de cada hipoteca, reduciendo el gasto inicial para los clientes. Al día de hoy somos la única constructora que ofrece este tipo de programas a sus clientes.

Números de innovación:

- 25,874 viviendas fueron construidas con moldes de aluminio
- 1^{er} campaña de reconocimiento de marca a nivel nacional
- 1^{ra} y única constructora pública de vivienda en México que ofrece un programa de personalización
- 67.0% de nuestros proyectos ofrecen el programa de personalización



Programas de Responsabilidad Social en números:

250	familias beneficiadas con el proyecto "Im Joa"
5,973	estudiantes adultos inscritos en el programa de educación de secundaria y preparatoria Homex
2,026	estudiantes adultos graduados en el programa de educación de secundaria y preparatoria Homex
46	campañas de salud
28,602	personas vacunadas
124	equipos de fútbol
1,488	jugadores en torneos de fútbol
23,474	árboles plantados



09 ENCONTRANDO OPORTUNIDADES PARA SER UN CIUDADANO CORPORATIVO SOCIALMENTE RESPONSABLE

Construir un mundo lleno de oportunidades no es un trabajo fácil y requiere la contribución de muchos para efectuar el cambio.

Como Compañía desarrolladora de viviendas, encontramos que la mejor manera de contribuir y hacer la diferencia en este mundo cambiante es mejorando la calidad de vida de quienes viven en una comunidad Homex. Por esta razón, hemos implementado programas sociales enfocados a la educación, salud y bienestar, la práctica de deportes y protección al medio ambiente en nuestras comunidades.

Durante 2008, fuimos reconocidos por 6to año consecutivo como una Empresa Socialmente Responsable por CEMEFI [Centro Mexicano para la Filantropía] y ALIARSE [Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial].

Ayuda para autoayuda

En Homex, estamos especialmente orgullosos de nuestro actual proyecto "Im Joa" - "Mi casa" - en el dialecto Mayo Yoreme. Homex, conjuntamente con los gobiernos locales, ayudan a la población de comunidades rurales que viven en condiciones desfavorables, como por ejemplo en un solo cuarto con piso de tierra, a construir un nuevo hogar con mejores condiciones.



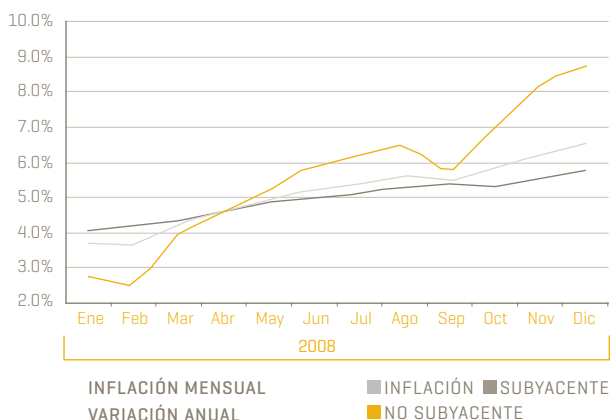
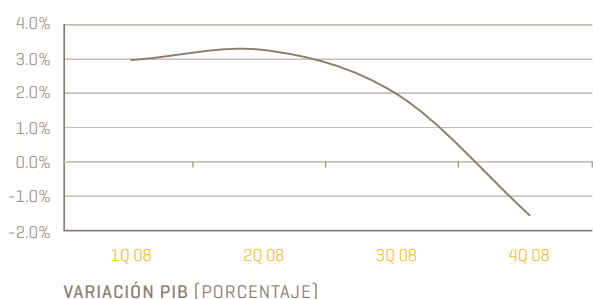
COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA MEXICANA Y EL SECTOR VIVIENDA DURANTE 2008

Durante la primera mitad del 2008, los indicadores económicos de México mostraron solidez ante la desaceleración y contracción de la economía mundial y, durante los primeros tres trimestres del año, el PIB mostró un crecimiento promedio de 2.6 por ciento. A pesar de la solidez inicial de la economía mexicana hacia el deterioro de la economía mundial y la turbulencia en los mercados financieros, esta perdió impulso durante la segunda mitad del año, al mismo tiempo que el peso perdió su fuerza y el comercio exterior registró una caída.

Panorama Económico en 2008:

La desaceleración fue reconocida en la disminución de la demanda externa, al caerse las exportaciones no petroleras durante octubre, disminuyendo 11.0 por ciento durante diciembre de 2008, de una tasa promedio de crecimiento de aproximadamente 10.0 por ciento a finales de agosto de 2008. Al mismo tiempo, la inflación se aceleró, debido principalmente al incremento en los precios de materias primas, de 3.7 por ciento durante enero de 2008 comparado con 6.5 por ciento a finales de diciembre de 2008, afectando el poder adquisitivo de las familias Mexicanas, y reflejado en el nivel de confianza del consumidor, el cual disminuyó al nivel más bajo en 8 años a 81.9 en diciembre de 2008. El desempleo en el sector de la construcción en los Estados Unidos, tuvo un impacto en las remesas recibidas por el país, las cuales mostraron una disminución de 11.0 por ciento en noviembre de 2008, el nivel más bajo del año. Durante el cuarto trimestre de 2008, el PIB en México mostró una contracción de 1.6 por ciento, y consecuentemente las expectativas de crecimiento para la economía Mexicana cambiaron dramáticamente, de un crecimiento de 3.2 por ciento en 2008 [a finales del año 2008 el PIB creció 1.3 por ciento] a una contracción estimada de 4.5 por ciento para 2009.

Asimismo, al final del año, el crecimiento para las empresas privadas se vio limitado debido a la contracción crediticia de la banca comercial hacia pequeñas y medianas empresas, principalmente derivado del incremento en los niveles de cartera vencida, así como el aumento del desempleo de una tasa de 4.0 por ciento durante enero de 2008 comparado con 4.3 por ciento a diciembre de 2008. Las sofoles también fueron impactadas por un nivel de desempleo más alto, evidenciado en el incremento del nivel de cartera vencida de 4.1 por ciento a 6.0 por ciento. Adicionalmente, durante el año las sofoles disminuyeron su ritmo de otorgamiento de créditos en un 25.0 por ciento, como resultado de la aversión al riesgo de los inversionistas extranjeros, limitando su acceso al mercado de capitales.

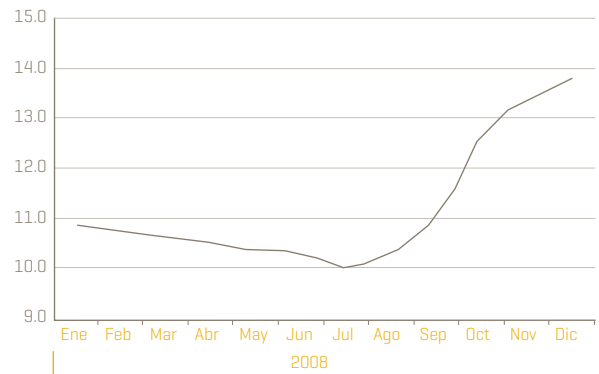


Moneda Mexicana:

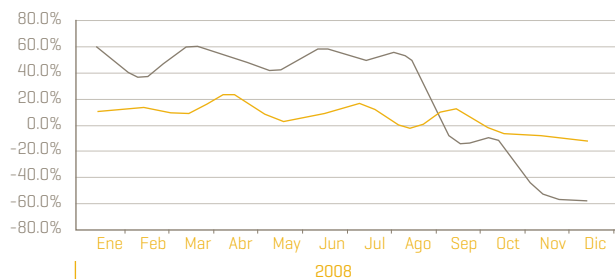
La desaceleración macroeconómica y aversión al riesgo de los inversionistas extranjeros también tuvieron un impacto sobre la moneda Mexicana, donde el peso se depreció significativamente contra el dólar Estadounidense de una paridad cambiaria de 10.90 pesos por dólar durante diciembre de 2008 comparado con un récord de 15.36 en marzo de 2009.

Perspectiva de la Economía Mexicana en 2009

Durante los primeros meses de 2009, el gobierno federal de México anunció medidas importantes para resistir la crisis económica global, tales como: el "Acuerdo Nacional en Favor de la Economía Familiar y el Empleo", a través del cual el gobierno asignará aproximadamente Ps. 7,400 millones para el programa de subsidios para la vivienda, en apoyo a las familias de bajos ingresos [un incremento respecto a los Ps.5,200 millones previamente aprobados]. De mayor importancia, y como parte de este programa, el Presidente Felipe Calderón pretende acelerar el Programa Nacional de Infraestructura 2009 para utilizar el presupuesto aprobado de Ps. 570,000 millones. Además, el programa de "Empleo temporal" seguirá en marcha, por medio del cual las personas desempleadas serán contratadas para realizar trabajos temporales. El gobierno federal estima emplear aproximadamente 250,000 trabajadores bajo el programa y por consiguiente, invertir aproximadamente Ps. 2,200 millones en el proceso. Recientemente, en complemento con los programas mencionados, fue firmado el "Pacto Nacional de Vivienda" entre el gobierno, compañías constructoras de vivienda y proveedores, para reiterar la importancia de la industria de vivienda como parte del plan económico contracíclico del gobierno. Además, demostrando la capacidad del gobierno federal para reaccionar rápidamente ante las condiciones cambiantes de la economía, la administración de Calderón anunció en abril que tomará una línea de crédito del Fondo Monetario Internacional (FMI) por aproximadamente US. \$47 billones para apoyar la creación de empleos, recuperar el acceso al crédito para compañías y personas físicas y proteger el tipo de cambio de una mayor depreciación, derivada de la salida de capital del país y reconociendo que la relación que existe entre Estados Unidos y la economía Mexicana aumenta el perfil de riesgo del país. Además, durante marzo y abril, el Banco de México decidió bajar la tasa objetivo en 75 puntos base respectivamente, disminuyendo así la tasa de intervención a 6.0 por ciento en un esfuerzo por incentivar la economía doméstica.



PARIDAD PESO - DÓLAR ESTADOUNIDENSE



EXPORTACIONES- VARIACIÓN ANUAL

■ PETROLERAS
■ NO PETROLERAS

COMPORTAMIENTO DEL SECTOR VIVIENDA

Demanda de vivienda:

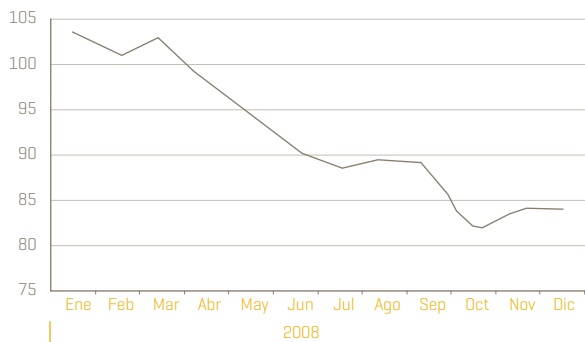
A pesar de la disminución en la demanda de vivienda en los segmentos de interés social y vivienda media durante la segunda mitad del año 2008, para el año completo, la industria de vivienda en México mostró una extraordinaria resistencia a la desaceleración económica mundial. Este comportamiento se debe principalmente a los sólidos fundamentales que soportan al mercado de vivienda en México, incluyendo una población joven que genera una demanda adicional de viviendas, disponibilidad de tasas de interés atractivas que oscilan entre un 4.0 por ciento a 10.0 por ciento a través de las principales instituciones hipotecarias, un déficit de aproximadamente 4.4 millones de viviendas y el fuerte apoyo del gobierno federal a través de su política contracíclica para estimular el crecimiento económico interno.

Financiamiento para el segmento de Interés Social:

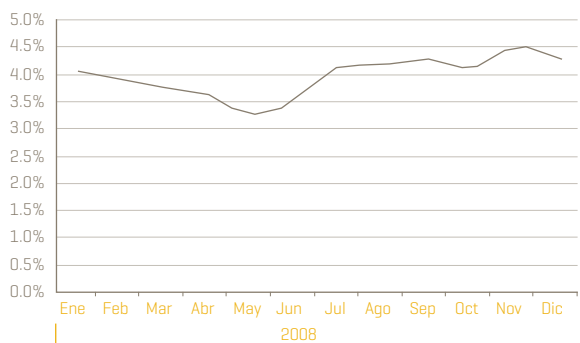
Durante 2008, el INFONAVIT [Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores] otorgó 494,073 créditos hipotecarios o 98.8 por ciento de su meta anual 2008, manteniendo estable la cartera vencida en 4.5 por ciento, así como una provisión conservadora de créditos vencidos de 268.3 por ciento. El FOVISSSTE [Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado] ha ido ganando participación de mercado y en el entorno actual esta desempeñando un papel clave en la industria de vivienda, ya que los empleados de gobierno tienen una menor probabilidad de perder sus empleos. Para el año completo 2008, FOVISSSTE otorgó 90,140 créditos, un récord para el instituto.

Financiamiento para el segmento de Vivienda Media:

Dado que el segmento de vivienda media es más sensible a cambios macroeconómicos, este ha sido el más afectado derivado de un ambiente hipotecario restrictivo, resultado de criterios de originación más estrictos de la banca comercial, así como problemas de liquidez de sofoles, siendo estas dos fuentes hipotecarias los principales proveedores de hipotecas para el segmento de vivienda media.



CONFIANZA DEL CONSUMIDOR - VARIACIÓN ANUAL

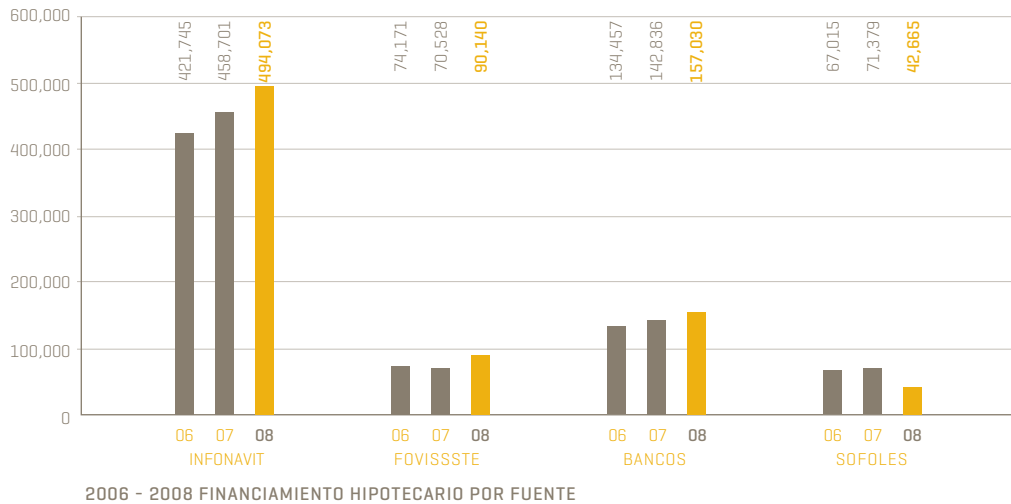


TASA DE DESEMPLEO

En 2008, el crecimiento de la cartera hipotecaria de la banca comercial fue menor de lo esperado, pero aún así los bancos lograron incrementar el número de créditos hipotecarios durante 2008 en 10.0 por ciento o 157,030 créditos, derivado principalmente por la formalización de créditos a través de productos de cofinanciamiento, que representaron 82,066 créditos. Como se esperaba las sofoles disminuyeron el número de créditos hipotecarios originados, disminuyendo 40.0 por ciento, otorgando aproximadamente 42,665 créditos comparado con 71,379 créditos en 2007.

Perspectivas para el financiamiento hipotecario en 2009:

La perspectiva para la industria de vivienda durante 2009 sigue siendo optimista. De acuerdo con la CONAVI [Comisión Nacional para la Vivienda], la disponibilidad de créditos hipotecarios sumará 720,000 créditos, donde INFONAVIT seguirá siendo la principal fuente de financiamiento en el segmento de interés social, esperando otorgar 450,000 créditos, la meta de FOVISSSTE es originar 100,000 créditos, mientras que otras entidades financieras, incluyendo sofoles, esperan otorgar 207,000 créditos en 2009.



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

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con nuestros estados financieros consolidados y las notas a los mismos que se incluyen en este informe anual. Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las Normas de Información Financiera Mexicanas [NIF]. De acuerdo a la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la Compañía no reconoció los efectos de la inflación en su información financiera del año terminado el 31 de diciembre de 2008, mientras que los resultados del año terminado al 31 de diciembre de 2007 son presentados con ajustes de inflación al 31 de diciembre de 2007.

Volumen de ventas y fuentes de financiamiento de los clientes de Homex

Para el año 2008, el volumen total de ventas fue de 57,498 viviendas, un incremento de 11.3 por ciento, que refleja principalmente el enfoque de la Compañía en el segmento de interés social, así como la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de INFONAVIT y FOVISSSTE. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social fue de 52,209 viviendas o un 90.8 por ciento del volumen total de las ventas. El volumen de vivienda media fue de 5,289 viviendas, un incremento de 5.8 por ciento comparado con el mismo período del año anterior, derivado de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para este segmento a través de cofinanciamientos por medio de INFONAVIT, FOVISSSTE e instituciones de banca múltiple.

El precio promedio de todas las viviendas vendidas fue de \$326,000, un incremento de 4.9 por ciento comparado con 2007, principalmente derivado del aumento de 11.1 por ciento en el precio promedio de las viviendas vendidas en el segmento de vivienda media.

PRECIO PROMEDIO			Rango precios 2008		
Miles de pesos	2008	2007	Variación 08 /07	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$ 276	\$ 266	4.1%	\$ 185	\$ 600
Vivienda media	\$ 818	\$ 736	11.1%	\$ 601	\$ 1,500
Precio promedio para todas las viviendas	\$ 326	\$ 311	4.9%		

En 2008, el 81.3 por ciento de los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT. Como resultado del incremento en nuestra participación para atender a los subscriptores de FOVISSSTE, la formalización de hipotecas a través de ese instituto se incrementó en 220 puntos base a 9.5 por ciento comparado con 7.3 por ciento en el mismo período del año anterior. El resto de los clientes de Homex obtuvieron su financiamiento hipotecario de las cinco instituciones de banca múltiple.

FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO POR SEGMENTO				
Fuente de financiamiento	Número de créditos hipotecarios 2008	% of Total	2007	% of Total
INFONAVIT	46,736	81.3%	40,666	78.7%
SHF e Instituciones de banca múltiple	5,316	9.2%	7,234	14.0%
FOVISSSTE	5,446	9.5%	3,772	7.3%
Total	57,498	100.0%	51,672	100.0%

Ingresos. En 2008, los ingresos se incrementaron 16.2 por ciento, a \$18,850 millones, en comparación con \$16,222 millones en 2007. El total de los ingresos por viviendas en 2008 se incrementaron 16.7 por ciento, lo que se debió fundamentalmente a un mayor volumen en ventas de interés social y un incremento en el precio promedio del segmento de vivienda media. El segmento de interés social representó el 76.5 por ciento del total de los ingresos en 2008, comparado con 76.4 por ciento en 2007. El segmento de vivienda media representó el 22.9 por ciento del total de los ingresos de 2008, comparado con 22.7 por ciento en 2007. Durante el año 2008, Homex reportó otros ingresos por \$100 millones, una disminución de 34.8 comparado con 2007. Esta reducción se derivó principalmente del incremento en el uso interno de la capacidad existente de nuestros materiales de prefabricados como bloque y concreto y consecuentemente menores ventas a terceros de concreto premezclado y bloque de concreto.

Utilidad bruta. Durante el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2008, la utilidad bruta aumentó 3.8 por ciento, a \$5,377 millones, comparado con \$5,181 millones en 2007. Como porcentaje de los ingresos totales, la utilidad bruta disminuyó a 28.5 por ciento en 2008, de 31.9 por ciento en 2007, debido a la aplicación de la NIF D-6, que requiere que la compañía capitalice el costo integral de financiamiento previamente registrado en el costo de cada período. En una comparación pro-forma [sin considerar la aplicación de la NIF D-6 en 2008 y 2007] el margen bruto de Homex para el año 2008 fue de 33.7 por ciento, comparado con 32.7 por ciento en el mismo período del año anterior. El incremento en el margen se debe principalmente a la implementación de la tecnología de construcción de Homex basada en moldes de aluminio y su uso progresivo en los proyectos de la Compañía.

Gastos de administración y ventas. Para el año 2008, el total de los gastos de administración y ventas se incrementó a \$2,378 millones, en comparación con \$1,798 millones en 2007. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas se incrementaron a 12.6 por ciento, comparado con 11.1 por ciento en el mismo período del año anterior. El incremento año a año en los gastos de administración y ventas es resultado principalmente de la implementación de un nuevo y mejorado programa de mercadotecnia diseñado para aumentar la participación de mercado de la Compañía, así como por los pagos de separación derivados de la reducción del personal administrativo.

Utilidad de operación. Como resultado de la aplicación de la NIF D-6 y por el impacto de la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera, durante 2008, la utilidad de operación disminuyó 11.3 por ciento a \$2,999 millones en comparación con \$3,383 millones en 2007. En una comparación pro-forma [sin considerar la aplicación de la NIF D-6] el margen operativo de Homex para 2008 fue de 21.1 por ciento.

El costo integral de financiamiento aumentó a \$558 millones en 2008, comparado con \$279 millones en el año anterior. El resultado refleja la aplicación de la NIF D-6, así como la depreciación cambiaria del peso Mexicano frente al dólar Estadounidense reflejado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera y a una pérdida extraordinaria incurrida por la cancelación de la transacción de derivados en moneda. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento fue de 3.0 por ciento en 2008, comparado con 1.7 por ciento en 2007. Este resultado se deriva principalmente por lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto disminuyó a \$80 millones en 2008, comparado con \$205 millones en 2007, derivado de una reducción en el gasto de interés como resultado de la capitalización del interés previamente registrado en cada período, así como un incremento en los ingresos por intereses. Durante 2008, \$977 millones fueron registrados en el costo acorde a la capitalización del costo integral de financiamiento derivado de la aplicación de la NIF D-6, comparado con \$119 millones en el mismo período del año anterior.
- b) La pérdida cambiaria para 2008 fue de \$479 millones, en comparación con una ganancia cambiaria de \$121 millones en 2007.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda. Al 31 de diciembre de 2008, la deuda de Homex denominada en dólares se limitaba principalmente a un bono emitido en 2005 por \$250 millones de dólares, con un solo pago de principal con madurez en 2015. La Compañía cuenta con un instrumento de cobertura de intereses que efectivamente disminuye el riesgo cambiario en el pago de intereses en el corto y mediano plazo. Al 31 de diciembre de 2008, el valor razonable de este instrumento resultó en una posición favorable de \$66 millones.

La Compañía actualmente controla sus actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura a través de un comité de riesgos del Consejo de Administración, integrado por el Presidente del Comité de Auditoría y miembros del Comité Ejecutivo.

La Utilidad neta durante 2008 fue de \$1,619 millones, en comparación con \$2,362 millones reportados en el año 2007, principalmente como resultado de una depreciación de 26.0 por ciento del peso contra el dólar Estadounidense. La utilidad neta ajustada por las pérdidas cambiarias no monetarias de la Compañía hubiera sido de 10.8 por ciento.

La utilidad por acción para el año completo de 2008 fue de \$4.72, frente a \$6.65 en 2007.

UAFIDA. Para el 2008, la UAFIDA ascendió a \$4,354 millones, un incremento de 8.0 por ciento en comparación con \$4,031 millones registrados en 2007. El margen UAFIDA para el año alcanzó 23.1 por ciento comparado con 24.8 por ciento en 2007. Durante 2007, la Compañía recuperó impuestos al valor agregado por \$394 millones, registrados en otros ingresos. Excluyendo otros ingresos, el margen UAFIDA durante 2008 se mantuvo estable en 23.7 por ciento, comparado con 23.6 por ciento en 2007.

Reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2008, la reserva territorial de Homex era aproximadamente de 79.3 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale aproximadamente a 390,127 viviendas, de las cuales 358,011 se enfocan en el segmento de interés social y 32,116 de vivienda media y residencial. El valor de la reserva territorial al 31 de diciembre de 2008 asciende a \$11,864 millones de pesos.

Para 2009, Homex pretende minimizar la compra de tierra, ya que actualmente cuenta con una reserva de 5.5 años de ventas futuras. Para 2009 la Compañía pretende seguir una estrategia de reemplazo para compras de reserva territorial.

Liquidez. El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 4.8 años. Al 31 de diciembre de 2008, la deuda neta de la Compañía ascendió a \$6,600 millones de pesos, de los cuales \$714 millones reflejan la depreciación del peso frente al dólar registrado en la conversión de la deuda de la Compañía denominada en moneda extranjera. La cobertura de intereses es de 7.1x, incluyendo la capitalización del costo integral de financiamiento en el inventario y en el costo.

- Deuda Neta: \$6,600 millones
- Razón de Deuda Neta a UAFIDA: 1.5x
- Razón de Deuda Neta a Capital: 40.4 por ciento

Ciclo de capital de trabajo

Homex reportó cuentas por cobrar totales de 62.8 por ciento de los ingresos al 31 de diciembre de 2008, lo que representó un incremento respecto al 46.5 por ciento reportado al 31 de diciembre de 2007.

Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de diciembre de 2008, fueron 226 días, en comparación con 168 días al 31 de diciembre de 2007. El incremento año a año se debe principalmente a una mayor participación de la Compañía en la construcción de proyectos verticales de vivienda media, cuyo proceso de construcción y venta es más largo, así como un retraso en el programa de subsidio del gobierno federal utilizado por algunos de los clientes del segmento de interés social de la Compañía para aumentar su poder adquisitivo. Adicionalmente, al final del año, el proceso de pago de FOVISSSTE se vió afectado ya que el instituto utiliza a las sofoles como vehículo de pago, lo que demoró el proceso de pago.

Homex reportó un inventario total de 384 días al 31 de diciembre de 2008, un incremento de 10 días en comparación con 374 días al 31 de diciembre de 2007. El incremento año a año se debe principalmente al incremento en el inventario de tierra en línea con el programa de adquisición de terrenos de la Compañía en 2008.

Los días de cuentas por pagar al final del período, calculados al 31 de diciembre de 2008, fueron 181 días, en comparación con 235 días al 31 de diciembre de 2008. La disminución año a año es principalmente derivada de un decremento de 49 días en los días de cuentas por pagar de inventario de terreno; en línea con el programa de adquisición de terrenos de la compañía para 2008.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO	2008	2007
Inventario* (Días)	384	374
Rotación de cuentas por cobrar (días)	226	168
Rotación de cuentas por pagar (días)	181	235
Total del ciclo de capital de trabajo	429	307

*Incluye inventario de tierra, obra en proceso y materiales



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.

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]

	Al 31 de diciembre de	
	2008	2007
Activo		
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
Total del activo circulante	18,647,785	14,794,575
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
Total del activo	\$ 30,505,412	\$ 24,189,256
Pasivo y capital contable		
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
Acreeedores 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
Total del pasivo a corto plazo	8,761,917	6,967,592
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
Acreeedores diversos a largo plazo (Nota 25)	18,403	-
Acreeedores 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
Total del pasivo	18,988,155	14,348,126
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
Capital contable mayoritario	11,270,914	9,632,918
Interés minoritario	246,343	208,212
Total del capital contable	11,517,257	9,841,130
Total del pasivo y capital contable	\$ 30,505,412	\$ 24,189,256

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]

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

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]

	Capital social	Prima en venta de acciones	Acciones recompradas para el plan de acciones al personal
Saldos al 1 de enero de 2006	\$ 528,011	\$ 3,280,223	\$ -
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	528,011	3,280,223	-
Utilidad integral	-	-	-
Acciones recompradas para el plan de acciones al personal	-	-	[99,342]
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria (Nota 16f)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	528,011	3,280,223	[99,342]
Reclasificación del resultado acumulado por actualización a utilidades acumuladas (Nota 3a)	-	-	-
Efecto inicial aplicación NIF D-3 (Notas 3a y 13)	-	-	-
Utilidad integral	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2008	\$ 528,011	\$ 3,280,223	\$ [99,342]

Utilidades retenidas	Otras cuentas de capital	Total Capital contable mayoritario	Interés minoritario	Total Capital contable [Nota 16]
\$ 1,956,851	\$ 337,779	\$ 6,102,864	\$ 40,455	\$ 6,143,319
1,391,281	9,626	1,400,907	48,278	1,449,185
3,348,132	347,405	7,503,771	88,733	7,592,504
2,233,066	(4,577)	2,228,489	128,612	2,357,101
-	-	(99,342)	-	(99,342)
-	-	-	(9,133)	(9,133)
5,581,198	342,828	9,632,918	208,212	9,841,130
346,641	(346,641)	-	-	-
-	33,764	33,764	-	33,764
1,580,876	23,356	1,604,232	38,131	1,642,363
\$ 7,508,715	\$ 53,307	\$ 11,270,914	\$ 246,343	\$ 11,517,257

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

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

[Cifras en miles de pesos]

	Año terminado el 31 de diciembre de 2008
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de operación	
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
	4,286,369
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)
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	
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)
Flujos de efectivo generados (utilizados) en actividades de financiamiento	
Financiamientos bancarios	9,145,280
Amortización de financiamientos bancarios	(5,861,061)
Intereses pagados	(665,807)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	2,618,412
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]	\$ 1,268,185

[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 terminado el 31 de diciembre de	
	2007	2006
Operación		
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
Financiamiento		
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]
Inversión		
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

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.

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.

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 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 renuncias 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.

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 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.
- 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].

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:

	Años
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 sustancialmente 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].

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.

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
	\$ 1,140,140	\$ 2,206,834

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
	11,975,212	7,642,002
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(48,184)	(89,318)
	11,927,028	7,552,684
Cuentas por cobrar a largo plazo ⁽³⁾	(81,498)	(3,426)
	\$ 11,845,530	\$ 7,549,258

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.

[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

	2008	2007
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
	11,863,991	9,422,718
Terrenos para futuros desarrollos	(9,254,469)	(7,091,074)
Total terrenos	2,609,522	2,331,644
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	2,497,310	2,060,395
Total inventarios	\$ 5,106,832	\$ 4,392,039

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:

	2008	2007
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	\$ 558,485	\$ 278,904

7. Pagos anticipados y otros activos circulantes

	2008	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
	\$ 427,238	\$ 490,354

8. Propiedad y equipo

	2008	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
	2,104,766	1,544,709
Depreciación acumulada	[733,729]	[420,871]
	1,371,037	1,123,838
Terrenos	31,891	31,891
	\$ 1,402,928	\$ 1,155,729

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.

9. Otros activos

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

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:

Año	Amortización
2009	\$ 109,747
2010	56,959
2011	11,432
2012	11,432
2013 en adelante	26,479
	\$ 216,049

[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:

	2008
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	\$ 1,143,732

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:

	2008	2007
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

	2008	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%	11,136	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 TIIE más 1.5%.	2,078,000	-
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 TIIE más 4%. Este crédito se encuentra garantizado por cinco predios propiedad de la Compañía.	299,795	-
Intereses por pagar, principalmente derivados del Bono	71,076	75,547
Total deuda a largo plazo	6,263,791	3,359,544
Porción circulante de la deuda a largo plazo	[273,672]	[260,758]
Deuda a largo plazo	\$ 5,990,119	\$ 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) mayor a 3.0 veces;
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) menor a 2.50 veces; 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:

Año	Monto
2010	\$ 468,669
2013	2,078,000
2015	3,443,450
	\$ 5,990,119

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 notional 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 notional 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:

	2008	2007
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIE 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 TIE 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 TIE más 3.5%.	56,525	-
Otros	2,315	3,222
Intereses por pagar	2,472	3,491
Total arrendamientos capitalizables	403,894	357,044
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	[89,255]	[68,187]
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	\$ 314,639	\$ 288,857

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

Año	Total
2009	\$ 89,255
2010	93,171
2011	101,962
2012	92,579
2013	26,927
Total	\$ 403,894

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:

Año	2008
2009	\$ 53,874
2010	53,605
2011	49,110
2012	34,783
2013	19,359
2014	283
Total	\$ 211,014

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:

	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008		
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
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	\$ 114,265	\$ 2,135	\$ 116,400

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007			
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 8,062	\$ 1,182	\$ 9,244
Costo financiero sobre la obligación por beneficios 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	\$ 16,979	\$ 1,437	\$ 18,416

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006			
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del período:			
Costo laboral	\$ 7,953	\$ 895	\$ 8,848
Costo financiero sobre la obligación por beneficios 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	\$ 15,584	\$ 1,054	\$ 16,638

Saldo al 31 de diciembre de 2008			
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Reserva para pensiones y primas de antigüedad:			
Obligaciones por beneficios 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	\$ 82,184	\$ 2,966	\$ 85,150

Saldo al 31 de diciembre de 2007			
	Indemnización	Prima de 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:

	Indemnización	Prima de 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

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:

	2008	2007	2006
Descuentos de obligaciones laborales	8.50%	5.25%	5.50%
Incremento salarial	4.50%	1.25%	1.50%
Inflación anual	3.50%	4.00%	3.75%

14. Cuentas por pagar

	2008	2007
Proveedores	\$ 2,680,141	\$ 2,711,927
Líneas de crédito revolvente*	996,534	557,369
Otros acreedores	329,178	186,973
Total de cuentas por pagar	\$ 4,005,853	\$ 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

	2008	2007
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ 2,326,036	\$ 2,754,906
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	\$ 405,426	\$ 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 única	335,869,550	335,869,550	\$ 425,443	\$ 425,443

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	\$ 3,965,554	\$ 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 de las compañías subsidiarias 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.

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	386,684	\$ 98.08

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:

	2008	2007
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	\$ [4,055,585]	\$ [4,009,775]

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

	Moneda	Saldo en moneda extranjera [miles] 2008	Equivalente en moneda nacional 2008	Saldo en moneda extranjera [miles] 2007	Equivalente en moneda nacional 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
			\$ 134,429		\$ 92,501

- 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]		
	2008	2007	24 de abril de 2009
Dólar estadounidense	\$ 13.7738	\$ 10.9185	\$ 13.2560
Libra egipcia	\$ 2.5242	\$ 1.9911	\$ 2.3707

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 PICSA 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:

	2008	2007
Por cobrar:		
Administradores de la empresa en equipo, S.C. ^[1]	\$ -	\$ 3,211
Por pagar:		
Servisasesorías, 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 40% 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	\$ 227,040	\$ 181,107	\$ 106,713

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.

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:

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008	Vivienda social	Vivienda media	Consolidado
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
Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007	Vivienda social	Vivienda media	Consolidado
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
Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2006	Vivienda social	Vivienda media	Consolidado
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

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

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

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

21. Otros [gastos] ingresos

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

	2008	2007	2006
Gastos por intereses del bono [1]	\$ -	\$ 141,532	\$ 328,573
Otros gastos por intereses	127,526	86,850	246,285
Comisiones y gastos por financiamiento [2]	109,507	116,546	99,721
	\$ 237,033	\$ 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 cual 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:

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

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:

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

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

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

	2008	2007
ISR diferido (pasivo)		
Cientes 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	(6,437,666)	(4,649,794)
Total pasivo	\$ (3,412,501)	\$ (2,841,895)

[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.
- 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:

Año de expiración	Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	IMPAC por recuperar
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	-
	\$ 3,551,984	\$ 10,802

- 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 TIE más 5 puntos porcentuales. La Compañía utilizó estos recursos para capital de trabajo.

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 período 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 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 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 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.

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 adquiriente 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.

GOBIERNO CORPORATIVO

La estructura y responsabilidades de nuestro Consejo de Administración cumplen con los más altos estándares de Gobierno Corporativo al mismo tiempo que las operaciones de la Compañía, están regidas por un Código de Ética.

Puntos sobresalientes de Gobierno Corporativo:

- Sólido Consejo de Administración - institucional e independiente - la mayoría de nuestros consejeros son independientes
- Los Comités de Auditoría, Compensaciones y Gobierno Corporativo son presididos por consejeros independientes
- Estándares internacionales de transparencia y compromiso
- Cumplimiento de Ley Sarbanes - Oxley
- Registro completo ante la CNBV [La Comisión Nacional Bancaria y de Valores] y la SEC [Security Exchange Commission]; listado ante la BMV [Bolsa Mexicana de Valores] y la NYSE [New York Stock Exchange - Bolsa de Nueva York]
- Cumplimiento del Código de Mejores Prácticas recomendado por la CNBV y la BMV
- Los fundadores permanecen comprometidos con aproximadamente 35.1% del capital

Consejo de Administración:

La administración de la Compañía esta confiada a un Consejo de Administración.

El consejo tiene cinco comités:

- El Comité Ejecutivo integrado por cinco consejeros, de los cuales tres son independientes
- El Comité de Auditoría, integrado por cuatro consejeros independientes
- El Comité de Compensaciones, integrado por tres consejeros independientes,
- El Comité de Practicas Societarias, integrado por tres directores independientes, y
- El Comité de Riesgos, integrado por seis directores, de los cuales cuatro son independientes.

Estos comités ayudan al proceso de toma de decisiones haciendo recomendaciones de gran importancia en sus respectivas áreas.

Comité Ejecutivo

El Comité Ejecutivo de la Compañía está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey McKissack y Rafael Matute Labrador. Las obligaciones y responsabilidades del Comité incluyen la planeación general y asuntos financieros no reservados exclusivamente al Consejo de Administración, incluyendo el nombramiento y remoción del Director General, los funcionarios y demás empleados, la celebración de contratos de crédito en nombre de la Compañía y la facultad de convocar a asambleas de accionistas.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada [Presidente], Edward Lowenthal, Matthew Zell y Z. Jamie Behar. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el Señor Castillo tiene los atributos de un financiero experto miembro del Comité de Auditoría, bajo la definición de la SEC y así mismo que cada uno de los miembros del Comité de Auditoría cumplen con el nivel de conocimiento sobre aspectos financieros requeridos por la Bolsa de Valores de Nueva York [NYSE]. El Comisario de la Compañía tiene derecho a asistir a las sesiones del Comité de Auditoría, mas no tiene derecho de voto en las mismas. Entre otras obligaciones y responsabilidades, este Comité rinde opiniones para el Consejo de Administración con respecto a las operaciones con partes relacionadas, recomienda la contratación de expertos independientes para que rindan opiniones respecto a operaciones con partes relacionadas y ofertas públicas de compra en aquellos casos en que el Comité lo considere necesario, revisa las políticas contables adoptadas por la Compañía y formula recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a la modificación de dichas políticas, presta asistencia al Consejo de Administración en relación con la planeación e implementación de auditorías internas, y prepara un informe anual de sus actividades para someterlo a la aprobación del Consejo de Administración. Este Comité también es responsable del nombramiento, retención y vigilancia de cualquier firma de



contadores contratada con el objetivo de preparar y emitir el reporte de auditoría o llevar a cabo la auditoría o prueba de los servicios de auditoría y para el establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de quejas recibidas con respecto a la contabilidad, controles internos o asuntos relacionados con auditoría, y el sometimiento anónimo y confidencial de empleados a los mismos. Igualmente, el Comité de Auditoría cuenta con un experto financiero.

Comité de Compensaciones

La Compañía cuenta con un Comité de Compensaciones que está integrado por, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey McKissack y Matthew Zell. Entre otras cosas, el Comité de Compensaciones revisa y aprueba las metas corporativas y los objetivos relacionados con el salario del Director General, evalúa el desempeño del Director General en relación con dichas metas y objetivos y establece y aprueba el nivel de compensación del Director General con base en dicha evaluación y realiza recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a los salarios de otros ejecutivos, planes de incentivo y planes de compra de acciones propias.

Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias está integrado por Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey McKissack y Matthew Zell. Las obligaciones y responsabilidades del Comité incluyen la identificación de las personas calificadas para ser miembros del Consejo de Administración, la formulación de recomendaciones al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas con respecto a la designación de dichos consejeros, el desarrollo y la recomendación al Consejo de Administración de los principios aplicables en materia de gobierno corporativo, y la supervisión y evaluación del Consejo de Administración y los funcionarios de la Compañía.

Comité de Riesgos

El Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey, Rafael Matute Labrador McKissack, y Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada. El Comité de Riesgos revisa y aprueba las actividades relacionadas con la contratación de instrumentos de cobertura de la Compañía.

Código de Ética

El Código de Ética de Homex es un conjunto de reglas que rigen el comportamiento laboral de todos los que laboran en la Compañía. Así mismo, este Código de Ética busca dictar el comportamiento de aquellos grupos de interés que se relacionan habitualmente con Homex, como son: clientes, proveedores, accionistas, comunidad y autoridades.

Nuestros valores y principios

La ética y los valores en Homex nos apoyan a elegir decisiones para el bien común. Así mismo, nos permiten la construcción de la convivencia y el trabajo en equipo para el logro de nuestros compromisos. En Homex nuestro trabajo cotidiano se enmarca dentro de los valores de:

- Compromiso
- Responsabilidad
- Comunicación clara, abierta y honesta
- Innovación y Vanguardia
- Integridad
- Calidad

Homex tiene un Comité de Ética, a través del cual se canalizan posibles denuncias y se toman las medidas correspondientes. Las consultas o denuncias se tratan bajo parámetros estrictos de confidencialidad y son atendidas por un tercero sin relación o interés en la Compañía, asegurando un seguimiento imparcial y confidencial.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL

Edward Lowenthal
CONSEJERO

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez
CONSEJERO

Luis Alberto Harvey MacKissack
CONSEJERO

Matthew M. Zell
CONSEJERO

Rafael Matute Labrador
CONSEJERO

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada
CONSEJERO

Z. Jamie Behar
CONSEJERO

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de cofundar la Compañía en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. Desde 2005 el señor de Nicolás es miembro del consejo de la Bolsa Mexicana de Valores 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. El señor de Nicolás fungió como Director de Planeación Estratégica y Presidente del Comité Ejecutivo en el período de octubre de 2006 al 5 de junio de 2007. Así mismo, el señor de Nicolás se desempeñó como Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir el cargo de Director General, el señor de Nicolás fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. El señor de Nicolás se graduó en ingeniería industrial de la Universidad Panamericana, en la Ciudad de México y cursó una maestría en Administración de Empresas, en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Guadalajara.

Edward Lowenthal es Presidente de Ackerman Management LLC, una empresa de asesoría y administración de inversiones que se concentra en las inversiones inmobiliarias y en otros activos. Anteriormente, el señor Lowenthal fundó y fue Presidente de Wellsford Real Properties, Inc. [WRP], una empresa pública de banca inmobiliaria recientemente fusionada con Reis, Inc., empresa proveedora de información y análisis de mercado del sector inmobiliario. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso 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. También es miembro del Consejo de American Campus Communities, un fideicomiso de inversión inmobiliaria que cotiza en el mercado, enfocado exclusivamente en vivienda para estudiantes en Estados Unidos. Así mismo, es Presidente no ejecutivo de Tiburón Lockers, Inc., empresa privada dedicada a la renta y operación de lockers para transportación, entretenimiento, deportes y otros eventos.



José Ignacio de Nicolás Gutiérrez es el Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa, fue fundador y Presidente del Consejo de Administración de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., entre 1997 y 2007, una sofol que llegó a ser el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande de México. El señor de Nicolás también es fundador de Homex y fue Director General de la misma de 1989 a 1997. El señor de Nicolás es consejero regional de Nacional Financiera [NAFIN], la banca de desarrollo del gobierno federal, y recientemente ha sido nombrado miembro del Consejo de Administración de Afores Coppel, dedicada a la administración de fondos para el retiro. El señor de Nicolás fundó y fue presidente de la Junta de Asistencia Privada en Sinaloa de 2002 al 2005 y actualmente, es consejero nacional del Centro Mexicano para la Filantropía. El Sr. de Nicolás completó estudios de licenciatura en finanzas y administración en la Universidad Panamericana, en la Ciudad de México.

Luis Alberto Harvey MacKissack, es Cofundador y Socio Director Senior de Nexus Capital, S.A. Cuenta con aproximadamente 20 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexus, ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles S.A. de C.V. Su experiencia incluye varias operaciones de capital público y privado; así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. El señor Harvey es miembro de los consejos de administración de Nexus 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. También es miembro de los comités de inversión ZN Mexico Trust, ZN Mexico II, L.P. y Nexus Capital Private Equity Fund III.

Es licenciado en economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México [ITAM] y cursó una maestría de administración de empresas, con especialización 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 tecnología de información. El señor Zell es miembro del Consejo de Administración de Anixter Inc., una empresa distribuidora de alambre, cable y productos de conectividad para comunicaciones a nivel mundial. El señor Zell es hijo de Samuel Zell.

Rafael Matute Labrador es Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Administración y Finanzas [CFO] de Wal-Mart de México. Ha sido miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Dirección de Wal-Mart de México desde 1998; también es integrante del Consejo de Administración del Banco Wal-Mart de México. Ha participado como consejero consultivo de Nacional Financiera [NAFIN], Banorte y Banco Nacional de México [Banamex/Citibank]. Tiene maestría en Administración de Empresas [MBA] por el IESE en Barcelona, España. Realizó estudios de Alta Dirección y Finanzas en el IMD en Lausanne, Suiza y en la Universidad de Chicago [GSB].

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas de Qualitas Cía. de Seguros, S.A.B. de C.V. [Qualitas], una institución mexicana de seguros. Anteriormente ocupó el cargo de 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 Qualitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V, Unión de Esfuerzos para el Campo, A.C. y Grupo Financiero Aserta, S.A. de C.V.

Z. Jamie Behar es Directora Administrativa de Bienes y Raíces e Inversiones Alternativas de Promark Global Investors, Inc. [Promark, antes General Motors Investment Management Corporation]. La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de Promark, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como las opciones alternativas de inversión para sus portafolios, totalizando US\$10.5 billones. 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 Asociación de Pensiones de Bienes y Raíces [PREA]. También participa como asesora en comités de diversas empresas internacionales privadas de inversión en bienes raíces.

EQUIPO DIRECTIVO

Tenemos un equipo directivo joven y experimentado con un promedio de 15 años de experiencia en la industria de vivienda en México

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL

Carlos J. Moctezuma Velasco
DIRECTOR CORPORATIVO DE FINANZAS
Y DESARROLLO ESTRATÉGICO

Alberto Menchaca Valenzuela
DIRECTOR CORPORATIVO DE VIVIENDA SOCIAL

Julián de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR CORPORATIVO DE VIVIENDA MEDIA

Rubén Izábal González
DIRECTOR CORPORATIVO DE CONSTRUCCIÓN

Mónica Lafaire Cruz
DIRECTOR CORPORATIVO DE DESARROLLO
HUMANO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL

Daniel Leal Díaz - Conti
DIRECTOR CORPORATIVO VENTAS
Y MERCADOTECNIA

Ramón Lafarga Bátiz
DIRECTOR CORPORATIVO DE
CONTRALORÍA Y ADMINISTRACIÓN

SERVICIOS PARA LOS INVERSIONISTAS Y CONTACTOS PARA INFORMACIÓN

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Vania Fueyo Zarain
Director de Relación con Inversionistas
Teléfono: +52 667 758-5840
vfueyo@homex.com.mx
investor.relations@homex.com.mx

DOMICILIO LEGAL

Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte
Fraccionamiento Bonanza
Culiacán, Sinaloa; México, 80020

INFORMACIÓN PARA LOS ACCIONISTAS

Acciones
Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra: HOMEX
Acción Ordinaria
Serie única, plenos derechos

New York Stock Exchange
Clave de pizarra: HXM
American Depositary Shares
[ADS] = 6 acciones ordinarias
CUSIP: 230 30W 100

Notas con Garantía al Vencimiento
CUSIP: P35054BD9

Contadores independientes:

Mancera, S.C
Miembro de Ernst & Young
Calzada Insurgentes 86 Piso 2
Local 201-203, Edif. Danae
Col. Centro Sinaloa
80129 Culiacán, Sinaloa
Teléfono: 677 714 9088

Banco depositario:

JP Morgan Chase Bank
ADR Services
4 New York Plaza
New York, NY 10004
Tel: 1-800-990-1135

www.adr.com/shareholder
www.jpm.com

Contacto para accionistas de ADR:
General: 1-800-990-1135
Internacional: [201] 680-6630
email: jpmorgan.adr@wellsfargo.com

JP Morgan Service Center
P.O. Box 64504
St. Paul, MN.
55164-0504

Los reportes anuales y el resto de los materiales por escrito de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. pueden ocasionalmente contener declaraciones sobre acontecimientos futuros y resultados financieros proyectados y sujetos a riesgos e incertidumbres. Las declaraciones a futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos que ciertos factores relevantes pueden provocar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, cálculos e intenciones expresadas en dichas declaraciones a futuro. Estos factores comprenden condiciones económicas y políticas, así como políticas gubernamentales en México o en otros países, incluyendo cambios en las políticas de vivienda e hipotecarias, tasas de inflación, fluctuaciones cambiarias, acontecimientos reglamentarios, demanda de los clientes y competencia. A este respecto, la Compañía se acoge a la protección de las salvaguardas a las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Private Securities Litigation Reform Act of 1995). El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la SEC.

www.homex.com.mx



HXM
LISTED
NYSE

