

MAXIMIZANDO NUESTRO ADN

Reporte Anual 2012





INDICE

Nuestra Visión, Misión y Valores	4
Datos Financieros y Operativos Sobresalientes	5
Nuestra Historia	6
Distribución Geográfica	7
Carta a accionistas	9
• Nuestra Gente	10
• Espíritu Innovador	14
• Adaptabilidad	18
• Compromiso	22
• Visión Emprendedora	28
2012 Reporte de Responsabilidad Social Corporativa	32
Sector Vivienda en México	38
Una perspectiva sobre la valuación de las acciones de Homex 2012, su estructura accionaria y el alcance del departamento de Relación con Inversionistas	49
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía	56
Estados Financieros Consolidados	63
Gobierno Corporativo	157
Junta Directiva	160
Equipo Directivo	163
Servicios al inversionista e información contacto	164

NUESTRA MISIÓN

Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad

NUESTRA VISIÓN

Construyendo Comunidades exitosas

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

Es lo que prometemos. Cumplir con nuestra palabra. Lo que decimos, lo cumplimos.

Responsabilidad

Es ser causa en el asunto, es ser el origen, la razón o el motivo por el cuál suceden las cosas. Se dice de la persona seria y digna de crédito.

Comunicación Clara, Abierta y Honesta

Transparente, no enturbiada por impurezas, evidente, definida y precisa, espontánea y franca, incapaz de engaño.

Innovación y vanguardia

Introducir novedades en todos nuestros procesos, incluidos los del pensamiento, que permitan posicionarnos delante de los demás, abriendo la brecha e implementando las nuevas tendencias de nuestra empresa.

Integridad

Siendo fiel a la palabra dada. Siendo congruente entre lo que pensamos, decimos y hacemos, siendo digno de confianza.

Calidad

Cumplir con los requerimientos del cliente tanto interno como externo.

DATOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS SOBRESALIENTES

Miles de pesos	2012	2011	Cambio %
Volumen (Unidades)	42,945	52,486	-18.2%
Ingresos	\$ 28,749,403	\$ 21,823,053	31.7%
Utilidad bruta	\$ 7,523,957	\$ 6,991,181	7.6%
Utilidad de operación	\$ 5,048,797	4,216,252	19.7%
Utilidad neta ⁽¹⁾	\$ 1,808,862	\$ 1,559,178	16.0%
UAFIDA ⁽²⁾	\$ 5,431,906	\$ 4,643,136	17.0%
Margen bruto	26.2%	32.0%	
Margen de operación	17.6%	19.3%	
Margen de utilidad neta	6.3%	7.1%	
Margen UAFIDA	18.9%	21.3%	
Utilidad por Acción	\$ 4.77	\$ 3.03	
UAFIDA/ Interes neto	2.8x	3.0x	
Deuda Neta/ UAFIDA ⁽³⁾	2.6x	2.3x	
Cuentas por cobrar (días) fin de periodo ⁽⁴⁾	85	36	
Rotación de inventario (días) fin de periodo	617	693	
Rotación (sin tierra) de inventario (días) fin de periodo	425	439	
Rotación de cuentas por pagar (días)	87	98	

Utilidad bruta y Utilidad de operación y sus respectivos márgenes son presentados ajustados por la aplicación de la NIC 23: "Costos de préstamos"

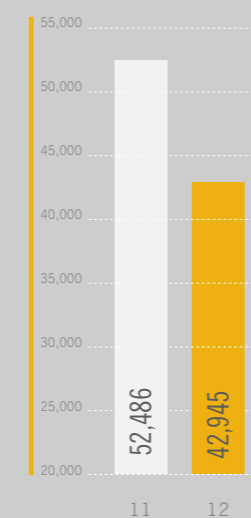
(1) Utilidad neta y margen de utilidad neta ajustados por efectos de paridad cambiaria

(2) 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.

(3) Deuda sin considerar el financiamiento relacionado con los proyectos de construcción de los centros penitenciarios.

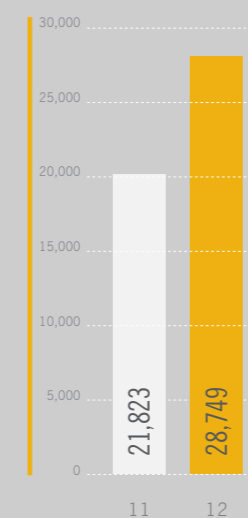
(4) El cálculo del ciclo de capital de trabajo está basado en cifras sin considerar los proyectos de construcción de los centros penitenciarios.

VOLUMEN



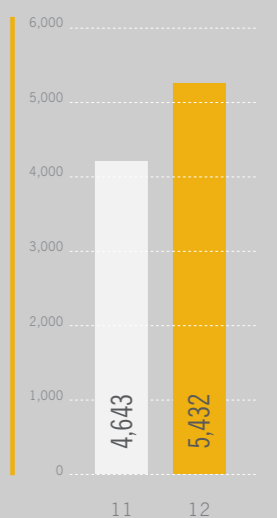
INGRESOS

Millones de pesos



UAFIDA

Millones de pesos



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

Diez sucursales en operación

99

El fondo ZN Mexico adquiere una posición minoritaria

02

El fondo Equity International Properties adquiere una posición minoritaria

03

Homex se expande al desarrollo 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

Adquisición de la compañía Casas Beta Emisión de Bono de US\$250 millones a 10 años.

06

Énfasis en iniciativas de Gobierno Corporativo

07

Compras estratégicas de una nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio

08

Integración de dos divisiones nuevas: Internacional y Turismo

09

5to Aniversario como Compañía Pública y 20 años de operaciones continuas.
Entrega de primeras casas en Brasil

10

Creación de la división Infraestructura la cual se enfoca en servir como subcontratista del gobierno Mexicano

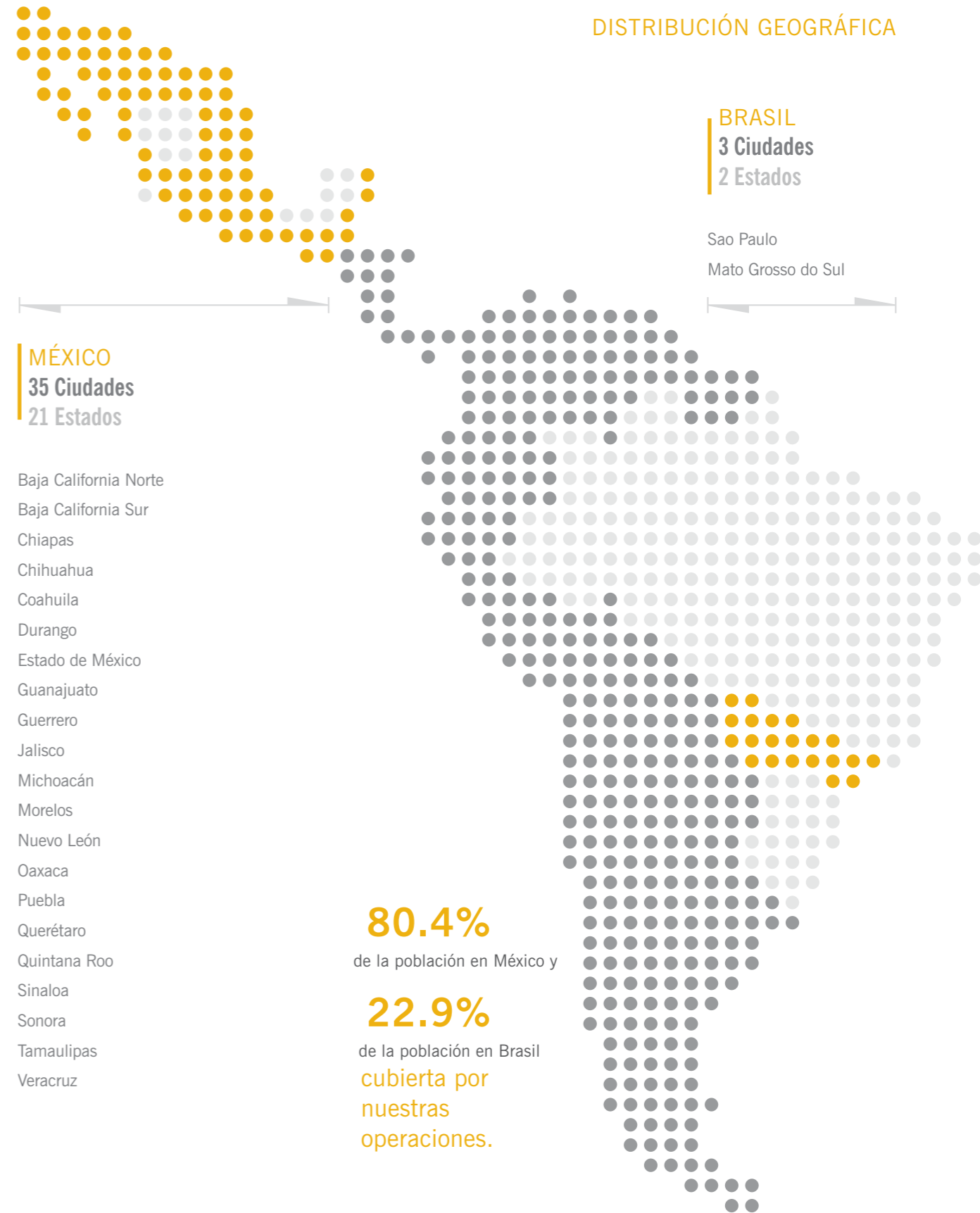
11

Exitosa transición al nuevo modelo de construcción vertical en México

12

Proceso de adaptación a las nuevas condiciones de la industria de la vivienda en México

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA



EL ADN DE HOMEX

Reporte Anual 2012



A NUESTROS ACCIONISTAS Y AMIGOS,

En general, el año 2012 fue retador para Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. ("Homex"); en muchos sentidos, un año clave.

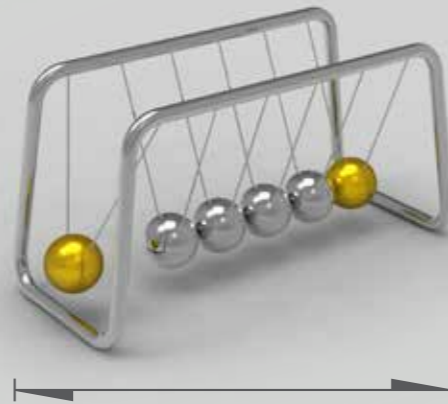
En nuestra División México, enfrentamos múltiples retos, los cuales son un reflejo de la continua evolución de la industria de vivienda en México hacia una más enfocada a comunidades mejor planeadas que proveen una mejor calidad de vida a las familias mexicanas. Al mismo tiempo, trabajamos diligentemente e invertimos efectivamente en nuestra estructura de negocio, adaptando nuestro modelo a las nuevas condiciones en la industria de la vivienda en México. En nuestra División Infraestructura, trabajamos para expandir nuestro modelo de negocio hacia un área nueva y muy prometedora, invirtiendo en oportunidades de crecimiento futuro para la división. En nuestra División Internacional, seguimos una estrategia más conservadora pero determinada que refleja las condiciones sistémicas retadoras de una economía y mercado de vivienda creciente en Brasil; y también decidimos posponer nuestra entrada al mercado de vivienda en la India. Finalmente, mientras nuestra División Turismo continúa siendo una oportunidad de crecimiento futuro prometedora, hemos mantenido una estrategia precavida hasta en tanto la economía mundial mejore. En Homex, hemos estado invirtiendo en nuestras fortalezas...nuestro ADN.

Al analizar las decisiones tomadas y los resultados del año, no estamos satisfechos con nuestro desempeño en el corto plazo. Pero estamos confiados en que hemos tomado las acciones apropiadas para maximizar nuestro ADN el cual creemos continuará siendo un activo clave para nuestro éxito futuro, al mismo tiempo que estamos reestructurando nuestro ADN para continuar adaptando nuestro modelo de negocio y compañía a las nuevas condiciones y oportunidades que vemos hacia adelante.

El ADN de un negocio determina los activos intrínsecos esenciales de la compañía y, como consecuencia, provee un esquema de operación para determinar posibles cursos de acción así como las probabilidades de los resultados del negocio. Nuestros genes corporativos inspiran la manera en la que pensamos y nuestro proceso de toma de decisiones. Revelan los motivos detrás de nuestras acciones. Aún más importante, son las cualidades que expresan quiénes somos, quiénes queremos ser y lo que nos diferencia de nuestra competencia. Son lo que hace a Homex especial.

Creemos que la base de nuestro ADN incluye: nuestra gente, nuestra integridad de negocio, nuestra capacidad de innovación, y nuestra capacidad de evaluación y adaptación, la cual hoy es fundamental para la sustentabilidad y el éxito.

NUESTRA GENTE CULTURA DE ALTO RENDIMIENTO



Cada día, incentivamos a nuestros colaboradores en cada nivel para desarrollar su máximo potencial y compartir sus ideas y pensamientos, consciente de que aún las más simples ideas pueden hacer una gran diferencia en la eficiencia y éxito del negocio.



EFICIENCIA Y ÉXITO

Como comentamos en nuestro reporte anual del año pasado, como parte de nuestra visión a 10 años, estamos comprometidos a seguir transformando la cultura de Homex. Para nosotros, transformar la cultura significa cambiar la naturaleza o connotación de Homex a un plano donde su gente trabaje para sostener a sus familias incluyendo la oportunidad de expresarse y de servir a una necesidad social y a la compañía a través de un hábito de trabajo responsable. Continuamos confiados en que a través de esta permanente transformación de nuestra gente, establecemos una cultura de alto desempeño, donde la colaboración va más allá del sueldo, el puesto o la responsabilidad específica, y donde todos participan en crear y sostener una compañía mejor y más eficiente, orientada al cliente. Cada día, incentivamos a nuestros colaboradores en cada nivel para desarrollar su máximo potencial y compartir sus ideas y pensamientos, consciente de que aún las más simples ideas pueden hacer una gran diferencia en la eficiencia y éxito del negocio.



ESPÍRITU INNOVADOR TECNOLOGÍA EFICIENTE DE CONSTRUCCIÓN

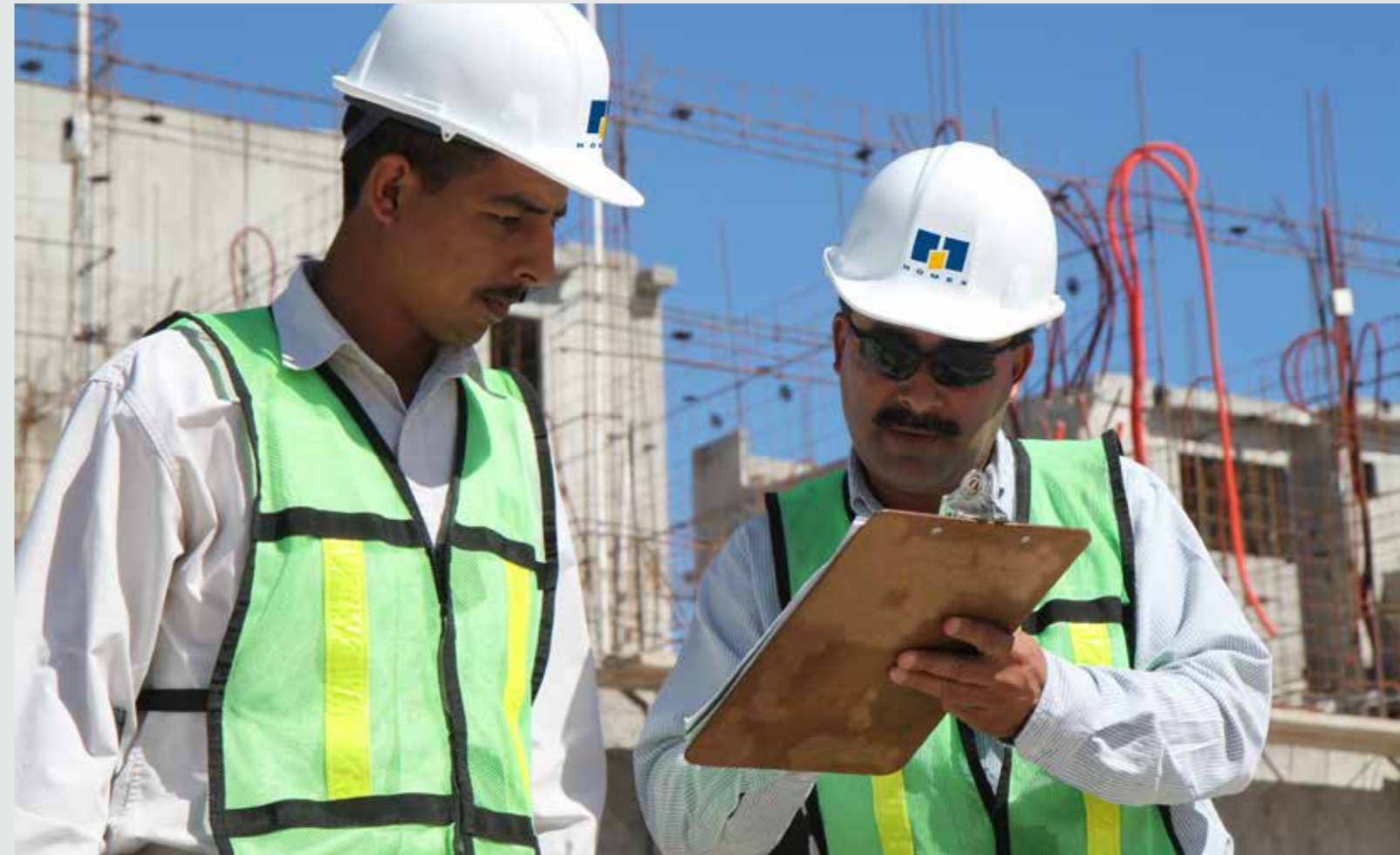


En otras palabras, siempre hemos roto los esquemas para encontrar nuevas y mejores maneras de hacer las cosas, y esto es algo que continua definiendo nuestro ADN.

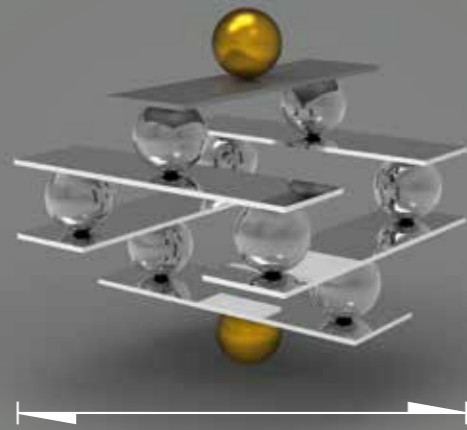


VELOCIDAD Y PRECISIÓN

Homex siempre ha aprovechado el espíritu de innovación, y desde nuestros inicios siempre se ha distinguido en este ámbito. La integración de nuestros sistemas de tecnologías de información nos ha permitido eficientar nuestros procesos de construcción y ventas y establecer sistemas de control más estrictos. Nos ha previsto de velocidad, previsibilidad y precisión, al tener información en tiempo real y control sobre los procesos de ventas y construcción. Hemos sido también la primera compañía del sector en innovar en tecnologías de construcción más eficientes, a través de los moldes de aluminio, implementando al mismo tiempo un programa para incrementar las horas de trabajo efectivas en nuestros proyectos de construcción, incrementando el número de turnos en cada una de estas plazas. En otras palabras, siempre hemos roto los esquemas para encontrar nuevas y mejores maneras de hacer las cosas, y esto es algo que continua definiendo nuestro ADN.



ADAPTABILIDAD APROVECHAR NUEVAS OPORTUNIDADES



Nuestra naturaleza dinámica nos ha permitido identificar, responder y adaptarnos a las oportunidades en nuestros mercados y aprovecharlas al máximo, priorizando la integridad.



IDENTIFICAR Y EVOLUCIONAR

Nuestra naturaleza dinámica nos ha permitido identificar, responder y adaptarnos a las oportunidades en nuestros mercados y aprovecharlas al máximo, priorizando la integridad. Esta energía siempre se ha reflejado en todos los aspectos de nuestro negocio; desde la manera en la que evaluamos y atendemos los mercados donde competimos, hasta tener los sistemas y tecnología de apoyo apropiados y el portafolio de producto más adecuado, el cual hemos adaptado continuamente a las políticas e iniciativas de vivienda, así como a las tendencias del mercado hipotecario, a través de nuestros 23 años en la industria de la vivienda. Y por supuesto, tenemos al mejor equipo de trabajo, quienes nos permiten aprovechar estas oportunidades en beneficio de la compañía. Hoy, estamos también adaptando nuestro negocio a las condiciones cambiantes del entorno económico que confiamos proveerá oportunidades adicionales interesantes y estimulantes para Homex.

Lo que queremos lograr durante 2013:

Queremos continuar construyendo una compañía más fuerte y sustentable, maximizando las fortalezas de nuestro ADN como base de nuestras estrategias. Queremos convertirnos en una compañía más competitiva, mejorar nuestra posición financiera, y continuar diversificando nuestra base de negocios, particularmente a través de las oportunidades que presenta nuestra División Infraestructura.



COMPROMISO SER MÁS COMPETITIVOS PARA ESTAR MEJOR POSICIONADOS



Estamos comprometidos a mantenernos un paso adelante, en este sentido... situándonos a la vanguardia en nuestro oficio para proveer a nuestros clientes de vivienda con la mejor oferta de producto en comunidades mejor planeadas, con acceso a mejores amenidades y más espacios abiertos.



CREACIÓN DE VALOR

Convirtiéndonos en una compañía más competitiva:

Creemos que mantenernos altamente competitivos significa permanecer siempre alineados a las condiciones externas y a los cambios que ocurren en la industria, y básicamente seguir actuando a medida que las cosas evolucionan. Estamos comprometidos a mantenernos un paso adelante, en este sentido... situándonos a la vanguardia en nuestro oficio para proveer a nuestros clientes de vivienda con la mejor oferta de producto en comunidades mejor planeadas, con acceso a mejores amenidades y más espacios abiertos. Creemos que esto nos permitirá conservar la lealtad de nuestros clientes hacia Homex.

También estamos trabajando fuerte para mejorar nuestro ciclo de construcción, construyendo más rápido y más eficientemente, manteniendo al mismo tiempo una alta calidad, a través del uso continuo y más eficiente de nuestra tecnología de moldes de aluminio tanto en los proyectos verticales como horizontales. Y, durante 2013, nos enfocaremos fuertemente en reducir nuestros inventarios y cuentas por cobrar.

Además estamos comprometidos en convertirnos en el proveedor de primera preferencia para proyectos con gobiernos federales y estatales, distinguiéndonos como un contratista confiable a quien recurrir para sus proyectos de infraestructura.





Mejorar nuestra posición financiera

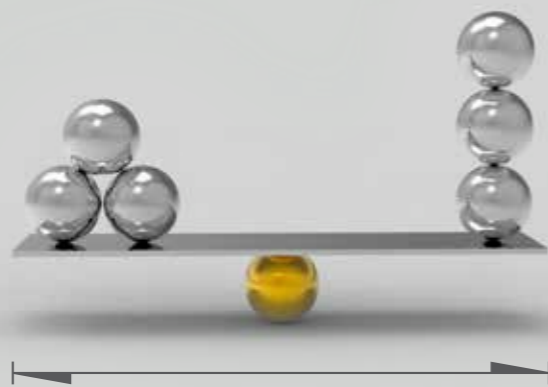
Las condiciones cambiantes en la Industria de la Vivienda en México tuvieron un efecto relevante en nuestro desempeño y posición financiera; incluyendo, entre otros, la formación del Registro Único de Vivienda (RUV) y el sistema de puntuación de CONAVI; la asignación desigual de subsidios entre vivienda vertical y horizontal; requerimientos adicionales de originación de hipotecas de las instituciones hipotecarias, incluyendo INFONAVIT y FOVISSSTE, y la interrupción en la cobranza inherente a la transición del gobierno federal durante el último trimestre del año. Consecuentemente, nuestro inventario de construcción en proceso y cuentas por cobrar crecieron, mientras que nuestra posición en caja disminuyó.

Confiamos en que superaremos estas condiciones desfavorables, como lo hemos hecho en el pasado, y continuamos firmemente comprometidos con nuestra estrategia conservadora de inversión, reduciendo cuidadosamente nuestras inversiones en activos y en reserva territorial, al tiempo que seguimos optimizando nuestros procesos de negocio para mejorar nuestra eficiencia operativa.

Nuestro objetivo financiero clave para el 2013 es terminar el año con una posición financiera sana a través de la generación de flujo de efectivo positivo y la reducción de nuestra deuda. Estamos confiados que este es el camino correcto para lograr un crecimiento rentable a largo plazo, y estamos comprometidos para lograrlo. Creemos que esto también nos ayudará a reducir costos, mejorando así nuestros márgenes, reduciendo nuestro riesgo financiero y, más importante, aumentando el valor para todos nuestros accionistas.

Al mismo tiempo, adecuaremos el tamaño de nuestro negocio como sea necesario. Durante 2013, no estamos planeando crecer nuestro negocio de vivienda en México: y en Brasil, continuaremos desarrollando nuestro negocio en nuestros dos proyectos en marcha, optimizando la asignación de nuestros recursos y manteniendo una política estricta de control de costos. Las fortalezas de nuestro ADN continuarán impulsando la innovación, para encontrar mejores caminos y más eficientes para mejorar nuestro negocio, con la finalidad de incrementar la creación de valor para nuestros accionistas.

VISIÓN EMPRENDEDORA EXPANSIÓN A NUEVOS NEGOCIOS



Vemos nuestra división infraestructura como un activo estratégico importante, donde ya estamos experimentando un mayor enfoque hacia proyectos de infraestructura de la nueva administración.



Diversificar nuestro negocio:

En 2010 creamos nuestra División Homex Infraestructura, que desde entonces ha sido una fuente importante de contribución a nuestros resultados, así como una estrategia enfocada a abrir nuevas avenidas de crecimiento para la compañía. Vemos nuestra división infraestructura como un activo estratégico importante, donde ya estamos experimentando un mayor enfoque hacia proyectos de infraestructura de la nueva administración.

Nuestra estrategia de mantener la diversificación de nuestro negocio consiste en fortalecer nuestra participación en el sector de seguridad en México, posicionando a la compañía como el mejor proveedor para los gobiernos federales y estatales. Consideramos la próxima entrega e inicio de operaciones de nuestros dos proyectos penitenciarios federales como un impulso importante de nuestro prestigio en este campo. Al mismo tiempo, ya sea solos o a través de alianzas estratégicas, pretendemos también desarrollar aún más nuestro liderazgo en otros sectores, incluyendo el sector salud, agua y energía, todos los cuales se complementan a nuestra amplia experiencia y capacidades como compañía constructora.

Ya adentrados en este nuevo año, vemos hacia adelante con confianza, y como siempre, agradeceremos los comentarios y sugerencias de nuestros inversionistas, mientras continuamos reestructurando y maximizando nuestro ADN, edificando a un Homex mejor y más fuerte. Agradecemos su apoyo continuo y su confianza.

Sinceramente,



Eustaquio de Nicolás
Presidente del Consejo



Gerardo de Nicolás
Director General



2012

Reporte de Responsabilidad Social Corporativa

Reporte de Responsabilidad Social Corporativa 2012

En Homex creemos en un negocio socialmente responsable. Nuestro compromiso en Responsabilidad Social Corporativa (RSC) está integrado en la estrategia de Homex, en sus operaciones, cultura y propuesta de creación de valor, beneficiando cada área de negocio, cada empleado y todos nuestros grupos de interés. Este compromiso no es sólo un proceso administrativo, sino que está activo en cada empleado y tiene un efecto positivo en cada uno de ellos para después extenderlo más allá de nuestras comunidades y sociedad.

Durante 2012, la Compañía reforzó su compromiso en esta materia y por noveno año consecutivo, Homex recibió la distinción de Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE).



Bienestar de personal

Conscientes de que el liderazgo se construye sólo con el profesionalismo, compromiso y espíritu de servicio de todos y cada uno de los trabajadores, en Homex regimos nuestra actuación con base en una prioridad permanente: el desarrollo humano en todas sus vertientes. Más allá de la generación de empleos y los consecuentes beneficios económicos, en nuestra Compañía procuramos el bienestar del personal tanto en la esfera estrictamente laboral como en los ámbitos personal, familiar y comunitario. Con tal propósito, además de instrumentar políticas de remuneraciones justas, igualdad de oportunidades, promociones y reconocimientos, hemos desarrollado una serie de programas de salud, deportivos, culturales y de integración, que en conjunto redundan en progreso y crecimiento para todos.

Platica con tu Director

Este programa, desarrollado para fortalecer la comunicación clara, abierta y honesta, parte de una premisa fundamental: el diálogo es una condición imprescindible para la acción. Al expresar lo que acontece en sus respectivas áreas, los trabajadores crean una visión de futuro y, por ende, se plantean resultados extraordinarios.

Universidad Homex

En Universidad Homex apoyamos el desarrollo integral de nuestros trabajadores en lo que concierne tanto a su vida personal como a su carrera. Para incrementar su desempeño y, así, alcanzar su máximo potencial, nos apoyamos en innovadoras herramientas didácticas que multiplican el aprendizaje con base en tres ejes: Desarrollo humano, Entrenamiento técnico y Desarrollo profesional.

Durante 2012, Universidad Homex impartió 4,172 programas de entrenamiento beneficiando a aproximadamente 7,750 empleados en las oficinas corporativas y unidades de negocio de nuestras cuatro divisiones. Además fueron otorgadas 382 becas para estudios de maestría, diplomados, seminarios, cursos de especialización e idiomas.

Plan de carrera y vida

En la búsqueda de opciones que posibiliten el desarrollo profesional y personal de los trabajadores, en 2012 continuamos implementando las siguientes iniciativas prioritarias:

1. Desarrollo de Talento

Los objetivos de este programa son identificar y desarrollar los Talentos Homex, alinear su visión de futuro en un plan de carrera y generar planes de entrenamiento especializados para impulsar constantemente su crecimiento.

2. Incubadora de Líderes

La finalidad de este innovador programa, que se aplica en corporativo y sucursales, es propiciar entre nuestros líderes de equipo un continuo desarrollo de habilidades para el logro de resultados.

3. Radar

En 2012, la iniciativa de medición por objetivos y administración de plan de carrera se extendió del corporativo a sucursales. Para ello nos apoyamos en Radar, una útil herramienta que permite a los trabajadores tener claros sus objetivos profesionales, personales y de desarrollo, a fin de responsabilizarse de ellos y darles seguimiento, además de recibir retroalimentación oportuna acerca de su desempeño dentro de la empresa y contribuir así al control interno.

Equidad de género

Una de las principales políticas internas de Homex consiste en evitar la segregación ocupacional en función del género. En 2012 refrendamos nuestro compromiso de brindar condiciones de equidad para mujeres y hombres en el espacio laboral. Como resultado, el Instituto Nacional de las Mujeres (INMUJERES), que certifica a organismos públicos y privados que demuestran su compromiso en este aspecto, reconoció por tercera ocasión a Homex como Empresa con Equidad de Género.

También en 2012, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) consideró a Homex como Empresa Incluyente. Este distintivo, válido por un periodo de tres años, se aplica a las empresas que, como la nuestra, reprueban las prácticas discriminatorias y generan oportunidades de trabajo para personas en situación de vulnerabilidad, tales como aquellas con capacidades diferentes, mujeres jefas de familia y los adultos mayores, entre otros.

Código de Ética

Convencidos de que una empresa de clase mundial sólo se construye con ética, en Homex nos regimos por un espíritu de servicio, integridad y calidad personal. Gracias a ellos hemos

generado un ambiente de trabajo en el que reina la concordia y la colaboración y, por ende, en donde es posible desarrollar nuestras capacidades profesionales y ser altamente productivos. El Código de Ética es el instrumento que refleja nuestra calidad personal, en tanto que sus normas son nuestros acuerdos para garantizar la integridad que todos aportamos. Es, en suma, el reflejo de nuestro espíritu y la esencia de nuestra cultura.

Cientes y Comunidades contentas

Más allá de la construcción y venta de viviendas, en Homex concebimos nuestro negocio con un alto sentido social. Tal como lo establece la misión del área de Postventa, nos enfocamos en tener clientes contentos que nos recomienden, promoviendo la organización vecinal para generar comunidades participativas en proyectos que aumenten su calidad de vida y la plusvalía de su patrimonio. Nuestro sello distintivo consiste precisamente en propiciar un entorno apto para el desarrollo integral de las familias que habitan en nuestros desarrollos.

Para tal finalidad, desde nuestros orígenes hemos impulsado el concepto de Comunidades Homex, que consta de diversos programas sociales, los cuales van desde la organización entre vecinos hasta iniciativas para elevar el nivel educativo, fomentar un estilo de vida saludable e impulsar actividades deportivas y recreativas, así como contribuir al cuidado del medio ambiente.

Algunas de nuestras iniciativas incluyen: la construcción de plazas comunitarias que fueron desarrolladas por Homex en conjunto con el Instituto Nacional para la Educación de los Adultos (INEA) para contrarrestar el rezago educativo en los niveles de primaria y secundario; Secundaria Homex, lanzada en 2003 para ayudar a la formación de los trabajadores de obra y ante el éxito alcanzado, el programa se extendió posteriormente a los clientes y las PYMEs que conforman nuestra red de proveedores; a través del programa "Arte en tu Escuela" hemos incorporado actividades musicales, dancísticas, tea-



trales y de artes plásticas en las escuelas que construimos como parte de nuestros desarrollos; “La Salud Empieza en Casa”, en sus dos vertientes: ferias de salud y campañas de vacunación; en el ramo del deporte la Liga “HomexFut” es la actividad más difundida y la preferida de los niños y jóvenes. Los chicos encuentran en el fútbol una forma divertida de ejercitarse y alejarse de malos hábitos. Y, en paralelo, adoptan valores muy benéficos para su desarrollo, tales como el trabajo en equipo, el juego limpio y el respeto.

Proveedores satisfechos

Dado que aspiramos a seguir siendo los mejores clientes de nuestros proveedores, entablamos con ellos una relación profesional y mutuamente benéfica. Así, mientras ellos se comprometen a proporcionar sus diversos productos y servicios de manera oportuna y con calidad, en Homex les garantizamos un trato equitativo y una retribución justa y a tiempo. En la esfera de proveeduría nos ceñimos igualmente a los más altos estándares éticos, de manera que ponemos especial cuidado a los controles internos para evitar cualquier práctica indeseable.

Salud Financiera

Las decisiones y acciones estratégicas de la Compañía están siempre orientadas a mantener una integridad financiera. Estamos comprometidos en incrementar el valor de la inversión en Homex, alineando la estrategia de la Compañía no solo para generar utilidad sino también para crear valor social. Dado que la sustentabilidad es la clave para la creación de comunidades exitosas, lo cual se traduce a bienestar y mejora en la calidad de vida de nuestros empleados, clientes y proveedores, la RSC tiene un efecto multiplicador en cada uno de estos grupos, que al final nos ayuda a alcanzar la creación de valor a largo plazo y permanencia en nuestro negocio.

Gobierno Corporativo

Consolidar la cultura de la responsabilidad social con todos los grupos de interés y observar los más estrictos lineamientos en materia de gobierno corporativo han sido dos prioridades constantes en Homex.

La actuación de la Compañía en materia de gobierno corporativo cumple con los requerimientos de la Bolsa Mexicana

de Valores (BMV) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), la Bolsa de Valores de Nueva York y lo dispuesto en la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) en cuanto a controles y transparencia de los estados financieros, entre otras prácticas tendientes a asegurar un mayor control y, con ello, eliminar o mitigar los riesgos asociados a la operación.

El Consejo de Administración, máximo órgano de gobierno de Homex, se reúne al menos cuatro veces al año para analizar la información financiera y operativa, establecer las estrategias generales del negocio y, así, resguardar los intereses de accionistas, proveedores, clientes y trabajadores. Está integrado mayoritariamente por consejeros independientes y cuenta con cuatro Comités: Ejecutivo, de Auditoría, de Prácticas Societarias y Compensaciones, y de Riesgos.

Hemos renovado nuestro compromiso de adhesión al Pacto Mundial de la ONU, importante iniciativa internacional desarrollada para promover el gobierno corporativo a través de diez principios universales en el tema de: Derechos humanos, Normas laborales, Medio ambiente y Lucha contra la corrupción.

En relación a los “Corporate Governance Awards”, los cuales fueron creados en 2007 para identificar líderes de la industria (individuos, equipos y organizaciones) que representan un referente en esta materia para el mundo financiero y de negocios, Homex recibió en 2012, el premio World Finance, de la Bolsa de Valores de Londres por la aplicación de las Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo en México.

Además, Homex fue incluido en el Índice de Transparencia y Sustentabilidad Corporativa desarrollado por la Asociación de Cooperación y Administración Social y el Centro de Estudios del IPADE sobre Gobierno Corporativo (CEGI), el cual reconoce e identifica a aquellas compañías mexicanas que incluyen acciones sustentables en la estrategia de su negocio, destacando la relación con los grupos de interés, gobierno corporativo, comunicación, desarrollo y visión estratégica.

Asimismo, desde diciembre de 2011, Homex fue una de las 26 compañías Mexicanas seleccionadas de un grupo de 70 compañías para ser incluida en el Índice de Sustentabilidad y Responsabilidad Social (ISRC) de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Uno de los objetivos del índice ISRC es el reconocer internacionalmente a aquellas empresas las cuales han asumido un compromiso sustentable y promueven la entrega continua de información en este tema, la cual es requerida frecuentemente en el proceso de la decisión sobre la inversión.

SECTOR VIVIENDA EN MÉXICO

Desempeño de la Economía Mexicana y Sector Vivienda en 2012

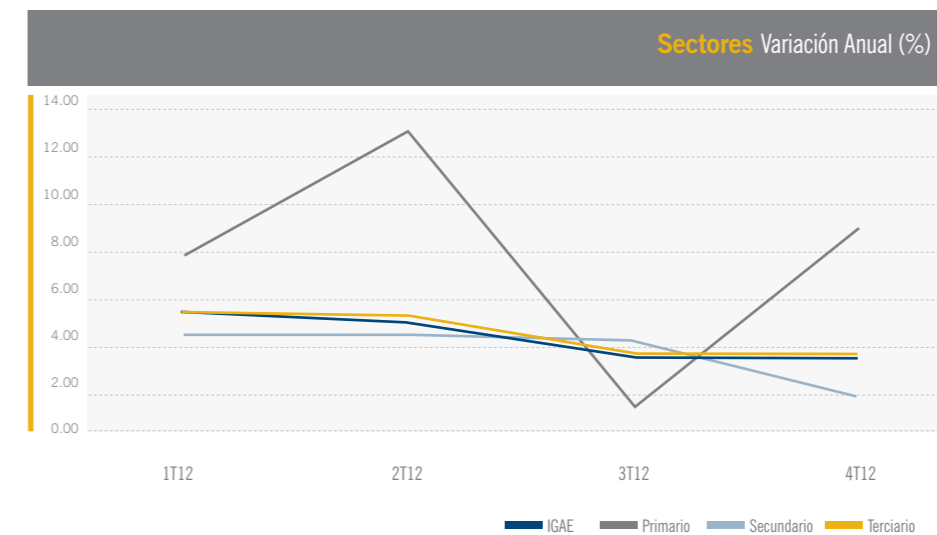
Durante el 2012 una serie de desafíos obstaculizaron el camino hacia un mayor crecimiento económico global. La Gran Recesión, defendió su título ya que el camino para alcanzar la recuperación, se ha visto prolongado y desafiante. La crisis de la eurozona acaparó los titulares durante la mayor parte del año, mientras los reguladores políticos tomaban acciones defensivas en distintos frentes. Aunque se necesitarán más medidas estructurales significativas para lograr una plena recuperación económica, la estabilización económica alcanzada puede sugerir que lo peor de la crisis en la zona euro ya ha pasado. Otros países tuvieron experiencias diferentes durante todo el año. Un rebote en el sector corporativo impulsó la economía de Estados Unidos en 2012, a pesar de la deuda del sector público. China, luchó contra una menor demanda europea en sus exportaciones y una débil demanda interna, dando resultado a graves recesiones en una amplia gama de industrias, desde la fabricación de acero hasta la fabricación de equipos para consumidores de electrónica. Sin embargo, el país casi alcanzó el objetivo de crecimiento del 7.5 por ciento en 2012. Asimismo, el crecimiento de Japón se recuperó tras los efectos devastadores del terremoto y el tsunami de 2010, pero se desaceleró en el último trimestre de 2012. Y las medidas de austeridad en el Reino Unido dieron como resultado a un año de estancamiento. A pesar del difícil entorno, la economía mexicana continuó mostrando una tendencia positiva.

Panorama Económico 2012:

México, la segunda gran economía de América Latina, continuó mostrando resistencia a la desaceleración de Estados Unidos y la crisis financiera de Europa. Aunque el país está íntimamente ligado al sector de la producción industrial de Estados Unidos y los mercados de capital internacionales, sus sólidos fundamentos, sus marcos de políticas sólidas y la administración se han traducido en condiciones financieras favorables que han apoyado la actividad econó-

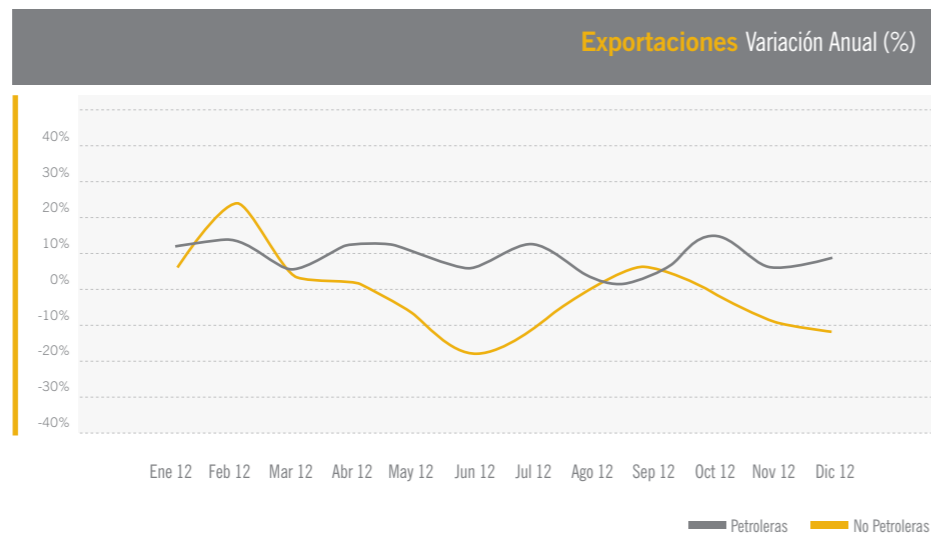
mica nacional. México tiene un enorme potencial para acelerar el crecimiento económico. El país ha mantenido un sólido crecimiento durante el 2012.

El Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) mostró signos positivos durante el año 2012. Este crecimiento fue impulsado por un incremento promedio anual del 7.2 por ciento en las actividades primarias, en comparación con el año pasado, este importante aumento se debió principalmente al desempeño en el sector de la agricultura. Las actividades económicas secundarias, que incluyen la actividad industrial, crecieron en promedio 3.5 por ciento en comparación con 2011, el resultado positivo destaca la expansión de industrias clave como la de manufactura (crecimiento anual de 4.4 por ciento), al mismo tiempo las actividades de construcción tuvieron un desempeño positivo. Actividades del sector terciario registraron un crecimiento anual de 4.2 por ciento, el cual es resultado de una mayor contribución de las agencias de viaje, hoteles, transporte aéreo, restaurantes y de servicios de esparcimiento durante el último trimestre del año, como resultado del programa "Buen Fin". En general, el IGAE creció 4.0 por ciento durante 2012.

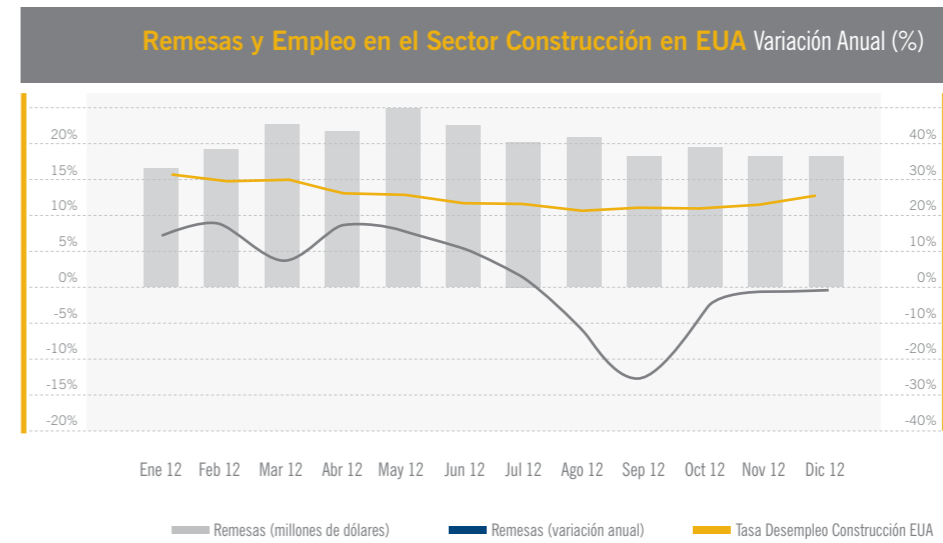


La desaceleración de la economía mundial tuvo un efecto en las exportaciones y por lo tanto en algunos componentes de la demanda. Durante los últimos meses del año las exportaciones manufactureras mostraron una menor expansión comparada con el promedio del año derivado de un menor dinamismo de las exportaciones hacia el resto del mundo, particularmente

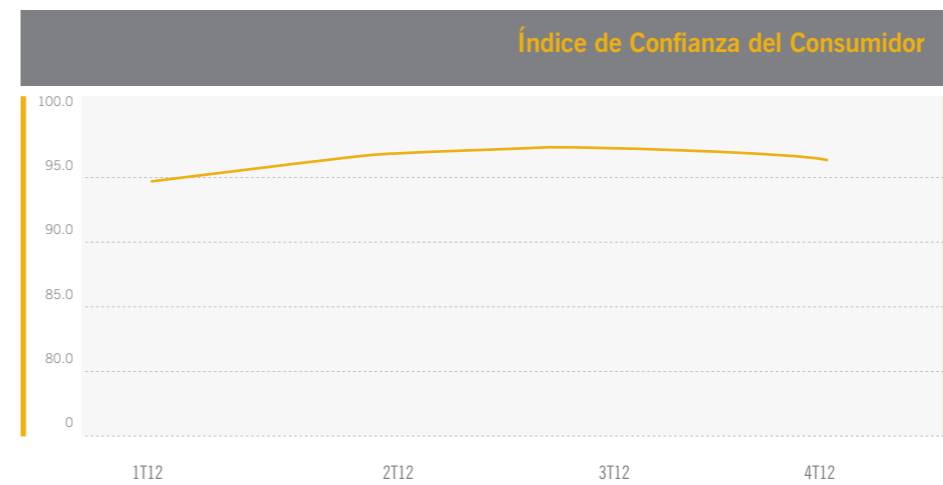
en las exportaciones automotrices. Esta desaceleración se explica en gran parte por las restricciones impuestas por Brasil y Argentina a las importaciones de automóviles de México. Además, a pesar de un crecimiento moderado experimentado en relación a las exportaciones hacia Estados Unidos., en 2012 el comercio entre Estados Unidos y México, indicó una cifra histórica por tercer año consecutivo, registrando un crecimiento del 0.9 por ciento en comparación con 2011. México es para Estados Unidos su tercer socio comercial, su segundo en lo que se refiere a las importaciones y su tercer proveedor, por otro lado, EE.UU. es para México su primer socio comercial, su primer destino en lo que se refiere a las importaciones y su primer proveedor. En general, durante 2012 las exportaciones aumentaron un 6.2 por ciento y en el frente comercial por primera vez desde 1997, México registró un superávit de \$ 163 millones de dólares.



De acuerdo a algunos indicadores, la demanda interna continuó en expansión, a pesar de una desaceleración en varios componentes. El consumo privado, el mayor componente del gasto interno, mantuvo su impulso, como lo indican los datos del sector minorista, los cuales continuaron mostrando cifras sólidas y en el año completo los miembros de la ANTAD registraron una tasa de crecimiento del 4.7 por ciento.

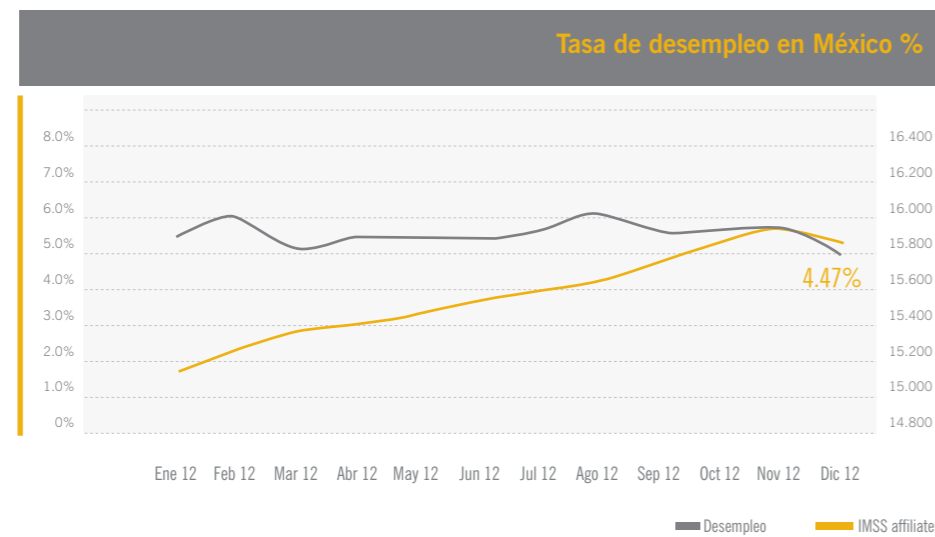


En lo que respecta a las remesas, otro componente de la demanda interna, mostró descensos durante seis meses consecutivos presentándose los mayores descensos durante agosto y septiembre de 11.6 y 20.2 por ciento, respectivamente, para terminar en 1.3 por ciento durante el año en comparación con 2011. Esto fue derivado de la debilidad de la economía de Estados Unidos. Sin embargo, de todos los países de América Latina, que reciben flujos de remesas, en 2012 México fue el país que recibió la mayor parte de las remesas.

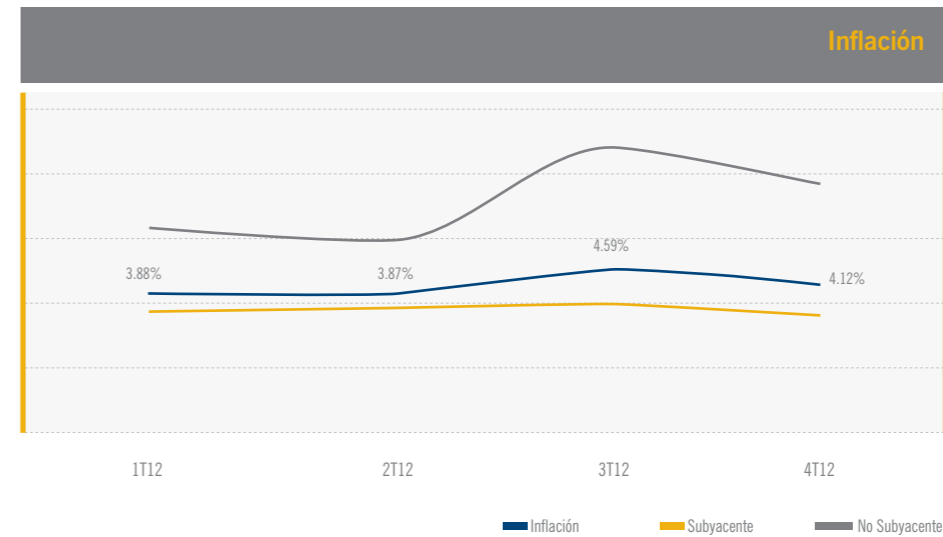


El índice de confianza de consumidor en México, ha mostrado una tendencia positiva en los últimos tres años, alcanzando 99.0 puntos. Al final del año el consumo privado registró un crecimiento de 3.5 por ciento. El fortalecimiento en el consumo ha sido apoyado por un aumento sostenido del empleo formal, una disminución moderada del desempleo y una expansión significativa en los créditos a los consumidores.

En 2012 la tasa de desempleo en México alcanzó el 4.5 por ciento, las lecturas muestran una tendencia a la alza hasta diciembre, como resultado del aumento de puestos de trabajos temporales, especialmente en el sector minorista. En general el desempleo ha mostrado una tendencia más baja en los últimos tres años. En contraste, el número de trabajadores asegurados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) mantiene una tendencia a la alza durante el año 2012, un incremento de aproximadamente 5.7 por ciento durante el año.

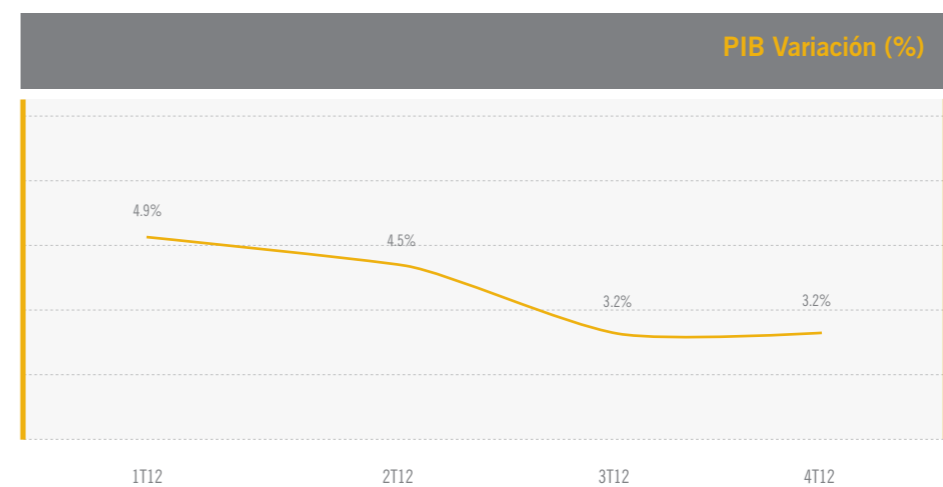


En 2012 la inflación anual mostró una tendencia a la alza de cerca del 5 por ciento en septiembre. Durante siete meses superó el límite superior del intervalo de variabilidad de más o menos de un punto porcentual alrededor de la meta permanente de 3 por ciento establecido por el Banco de México. Los factores que ejercen presión sobre la inflación incluyen la sequía internacional y la epidemia de gripe aviar la cual trajo importantes aumentos de los precios agrícolas, y algunas comisiones por la depreciación del peso a los precios de las mercancías. En diciembre de 2012, la inflación cayó a menos de 4 por ciento, una buena noticia teniendo en cuenta la considerable desviación de la meta.



A pesar de las situaciones externas e incertidumbres electorales de México se ha experimentado un fuerte crecimiento económico y un buen desempeño en el mercado de valores en 2012, impulsado por las ventas minoristas en auge y a los recientes descubrimientos de petróleo. El malestar social relativamente menor después de la elección presidencial del país también ha animado a los inversionistas. El peso mexicano se ha apreciado frente al dólar este año, algo que suele bajar los precios de las acciones en el mercado local. En cambio, el índice IPC subió más de un 11 por ciento para el año.

El crecimiento anual del PIB del año fue de 3.9 por ciento, prácticamente el mismo que en 2011; este crecimiento es importante, sobre todo en el contexto mundial actual, ya que es casi un punto porcentual superior a la tasa media de crecimiento de México durante los veinte años anteriores a la crisis.



Perspectivas 2013 para la Economía Mexicana:

La economía se expandió a un fuerte ritmo en 2012, pero algunos efectos retardados de la reciente debilidad económica en Estados Unidos se sentirán en 2013. A medida que las condiciones financieras continúen mejorando y la recuperación de Estados Unidos continúe fortaleciéndose, se estima un crecimiento firme en 2014. Se espera que México siga mostrando un crecimiento económico en el futuro, derivado de la profundización en el proceso de reformas estructurales, el cual se espera conduzca a una colocación de recursos más eficiente, y por lo tanto incrementar el crecimiento de la productividad. Esto, junto con los avances hechos en términos de control de inflación, permitirá a la economía crecer a tasas más altas sin generar presiones inflacionarias. También contribuiría a una mayor capacidad de resistencia de la economía mexicana a diferentes impactos.

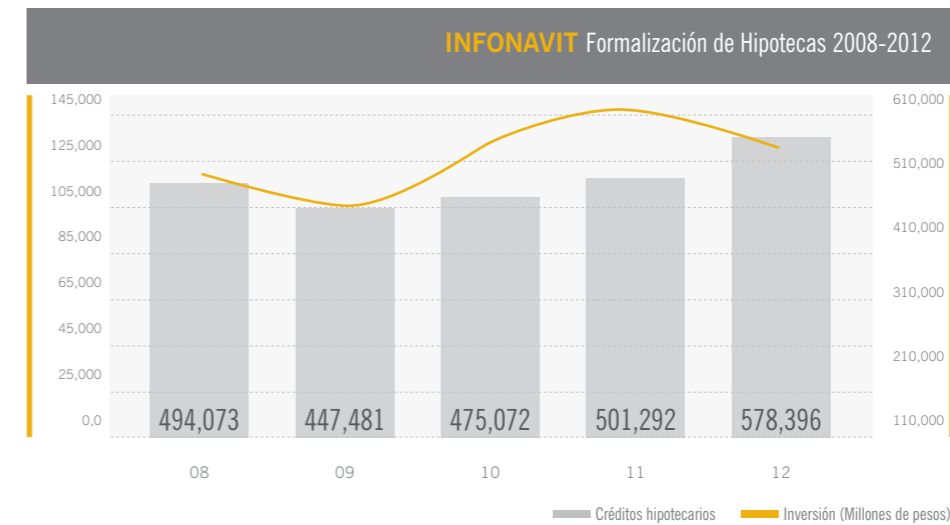
Desempeño del Sector Vivienda

Tendencias de la Industria de la Vivienda

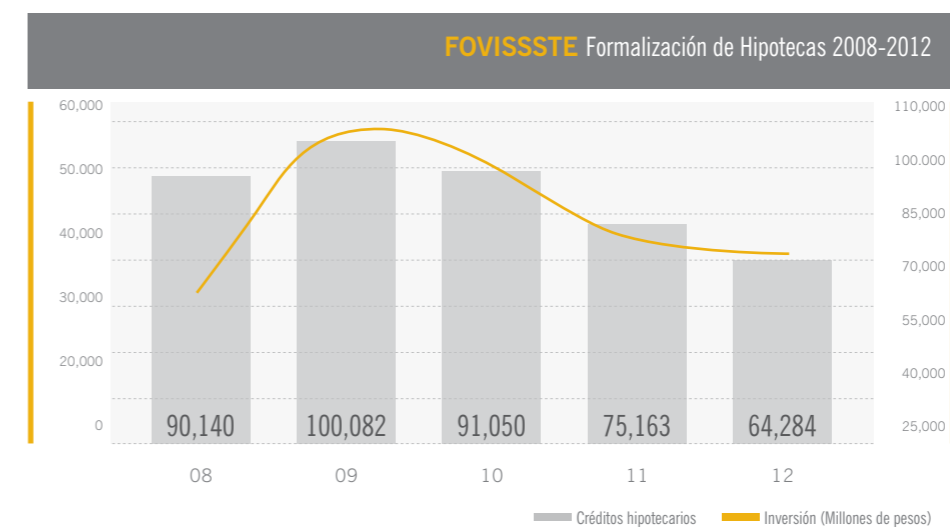
2012 fue un año de cambios importantes en el mercado hipotecario. A pesar de un crecimiento modesto experimentado en el sector, los bancos comerciales mantuvieron un crecimiento de doble dígito en relación al financiamiento, y las instituciones públicas alcanzaron su meta financiera anual, evidenciando que las necesidades se han diversificado. La demanda ha ido cambiando, requiriendo ahora más y mejores productos de financiamiento. De acuerdo con algunos indicadores recientes todavía hay espacio para crecer en el mercado. Sin embargo, en el presente año la demanda estará influenciada por el contexto económico y la oferta por la política de vivienda. El año 2013 traerá indudablemente algunos cambios en el mercado de vivienda. Bajo esta perspectiva, este año deberá ser de precaución. Los riesgos debidos al entorno, específicamente debidos al contexto económico internacional continuarán siendo un factor importante.

Créditos al Segmento de Interés Social

Durante 2012, INFONAVIT experimentó su año con mayor éxito en la historia formalizando 578,396 créditos, un incremento de 15 por ciento comparado con 2011. Para 2012 la meta de INFONAVIT fue de 490,000 créditos. Al mismo tiempo, durante los últimos meses del año la tasa de cartera vencida de INFONAVIT disminuyó a 4.94 por ciento, comparado con su meta de 5.0 por ciento para el año, y registrando niveles similares a los experimentados durante 2011. Adicionalmente, durante 2012, el enfoque del programa de financiamiento de INFONAVIT ha evolucionado para ofrecer alternativas que le permiten satisfacer las necesidades y preferencias de vivienda de los afiliados y atender los cambios en las dinámicas del mercado. Durante 2012, 26.4 por ciento del total de hipotecas otorgadas por la institución fue para el programa "Renueva tu Hogar" y 69 por ciento fueron para hipotecas verdes, y para el total de 578,396 hipotecas otorgadas 48.5 por ciento fueron para nuevas viviendas. Para 2013, INFONAVIT espera originar por lo menos 545,000 créditos representando un inversión de aproximadamente \$123 mil millones.

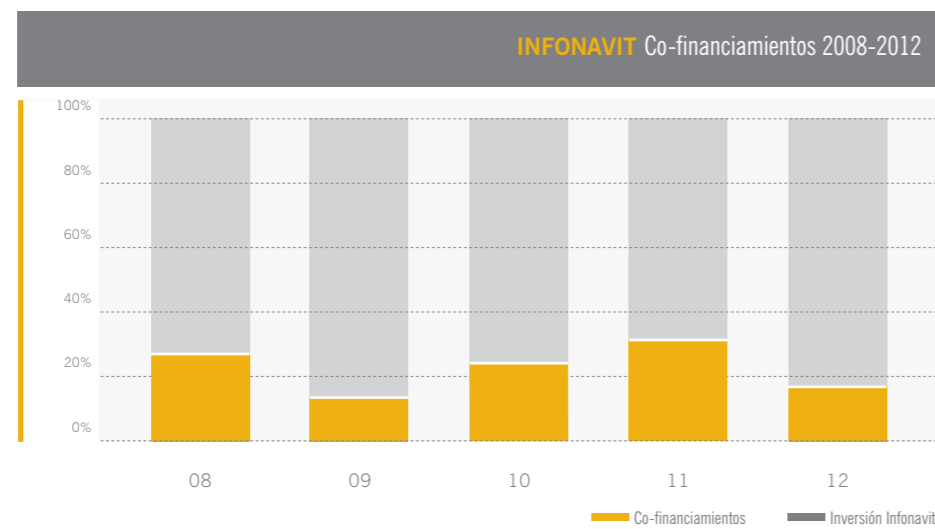


Por otro lado, FOVISSSTE, al 31 de Diciembre de 2012 formalizó 64,284 créditos, logrando 92 por ciento de su meta anual 2012 de 70,000 hipotecas, sin embargo, la institución sobrepasó su meta de inversión logrando \$32,400 millones de \$26,300 millones de meta en 2012. Durante 2012, FOVISSSTE emitió \$14,100 millones en bursatilización de cartera estableciendo un nuevo record y reflejando la confianza del mercado hacia la institución. Para 2013, FOVISSSTE espera colocar 75,000 hipotecas con una derrama económica estimada de \$38,021 millones, representando un incremento de 17 por ciento comparado con la inversión de 2012, sugiriendo que durante 2013 la hipoteca promedio deberá mantenerse alrededor de los 506 mil pesos comparado con 2011.

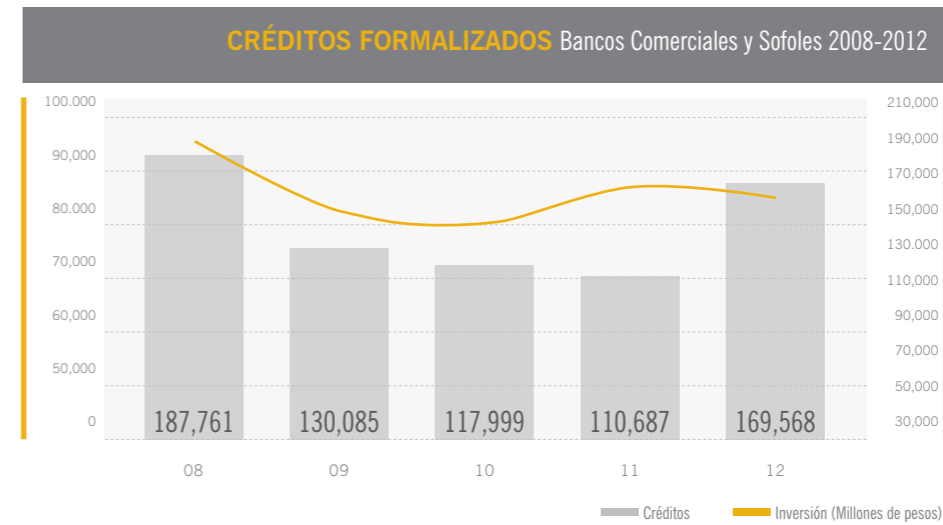


Créditos Vivienda Media:

Desde la reciente crisis y debido a un menor acceso al financiamiento y una contracción del mercado, desarrolladores de vivienda de menor escala, mejor posicionados para servir segmentos de ingresos medios y altos, fueron los más afectados, mientras que para los desarrolladores más grandes, su estrategia fue estar mejor posicionados en el segmento de menor ingreso el cual es más estable y de menor riesgo debido a la escala de operaciones y eficiencias creadas debido a su tamaño, así como también por la disponibilidad de financiamiento hipotecario para los clientes de INFONAVIT y FOVISSSTE. Esta tendencia debe revertirse durante 2013, ya que las pequeñas y medianas compañías de construcción podrían fortalecer aún más su posición a través del programa de garantías promocionado por el gobierno federal. Esto podría resultar muy benéfico para el mercado en general, mediante la creación de una oferta especializada más fuerte y con mayor capacidad para cubrir adecuadamente los requerimientos y tendencias de la demanda.



En el caso de los créditos para vivienda de los bancos comerciales, (en términos de pesos) incrementaron a Diciembre de 2012, donde la cartera de créditos hipotecarios de los bancos creció en 10.3 por ciento a \$433,000 millones comparado con un crecimiento de 8.4 por ciento en el mismo periodo del año anterior, el cual se explica por una menor base de comparación en 2010. Las sofoles no se desempeñaron tan bien como los bancos comerciales y contrajeron sus créditos (en términos de pesos) en 8.2 por ciento, en promedio, debido a las continuas restricciones de liquidez y procesos de reestructura.



Perspectivas de Créditos Hipotecarios para 2013:

El 11 de Febrero de 2013, el presidente Peña Nieto anunció la nueva Política Gubernamental de Vivienda y Desarrollo Urbano, la cual será coordinada por la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) que ahora dirigirá políticas urbanas y agencias de vivienda, la política de vivienda tiene un principal objetivo y es hacer que la vivienda digna y decente esté disponible para todos. La política de vivienda será una pieza fundamental de la política de desarrollo urbano, en la búsqueda de, no sólo vivienda, si no de una mejor calidad de vida. Y con el fin de lograr esta meta, se definieron 4 estrategias:

1. Avanzar hacia una mayor coordinación de la planificación urbana y las instituciones de vivienda.
2. Evolucionar hacia un modelo de Desarrollo sólido y sustentable.
3. Reducción del déficit de vivienda
4. Procurar soluciones de vivienda con mayor calidad, competitividad y sostenibles.

La nueva Política de Vivienda pretende:

- Tomar ventaja de infraestructura instalada y equipamiento urbano en las ciudades.
- Aprovechar las propiedades vacantes y espacios urbanos vacíos
- Optimizar el uso de tierra incrementando la densidad y desarrollando mejores espacios de recreación
- Mejorar los vecindarios del centro de la ciudad mediante la reutilización de espacios urbanos deteriorados
- Vivienda digna y sostenible
- Ciudades competitivas

	2013		2012		%	
	Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos	Hipotecas	Inversión Millones de pesos
INFONAVIT	545,000	123,471	578,396	118,871	-6%	4%
FOVISSSTE	74,900	38,021	64,284	31,526	17%	21%
Entidades Financieras	101,000	89,260	169,568	74,745	-40%	19%
Otras entidades			25,142	7,511		
TOTAL	720,900	250,752	835,340	232,653	-14%	8%

UNA PERSPECTIVA SOBRE LA VALUACIÓN DE LAS ACCIONES DE HOMEX 2012, SU ESTRUCTURA ACCIONARIA Y EL ALCANCE DEL DEPARTAMENTO DE RELACION CON INVERSIONISTAS.

El mercado de capitales inició el año con un tono positivo, ya que el año 2011 finalizó con una tendencia económica favorable. A pesar de que algunas de las principales preocupaciones que se manifestaron en 2011 estuvieron presentes, se mostraron menos críticas en el tiempo. La economía en Estados Unidos no experimentó una recesión de doble caída, los europeos responsables de las políticas económicas, después de muchos inicios inciertos, finalmente parecían enfrentar la crisis de la deuda soberana con medidas más apropiadas como por ejemplo la operación del financiamiento a Largo Plazo introducido por el Banco Central Europeo (BCE). Adicionalmente, China parecía estar manejando su desaceleración en crecimiento para evitar un aterrizaje difícil y al mismo tiempo controlar la inflación.

Reflejando lo que se vio como un buen comienzo, los principales índices en Estados Unidos lograron registrar una ganancia durante el primer trimestre de 2012. El S&P500 registró una ganancia de 10.3 por ciento a 1,408.47 puntos y el Dow Jones cerró a 13,212.04 puntos, una mejora del 8.1 por ciento.

El índice de la industria de la vivienda mexicana, el índice Habita, cerró el trimestre con una ganancia trimestral de 5.2 por ciento, por debajo del desempeño de los principales índices, (índice IPC de México subió 6.6 por ciento a 39,512.24 puntos durante el primer trimestre), derivado principalmente por resultados mixtos del 4T11 de los desarrolladores de vivienda mexicanos reportados a finales de Febrero 2012, reflejando los retos en relación a la continua transición hacia la construcción vertical y comunidades mejor planeadas a través de un incremento en la densidad. Para el 4T11 Geo registró un crecimiento de ingresos positivo de 11.3 por ciento pero un flujo de efectivo negativo por debajo de su guía financiera, seguido de Homex con un crecimiento en ingresos de 6.0 por ciento y un flujo libre de efectivo positivo por sus operaciones en México pero un flujo de efectivo negativo consolidado como resultado de sus operaciones en Brasil. Además, Urbi anticipó sus resultados del 4T11 antes del reporte trimestral donde sus ingresos y Flujo Libre de Efectivo (FLE) iban a estar muy por debajo de su guía financiera inicial de 2011, creando así nerviosismo previo al período de reportes entre todos los desarrolladores de vivienda. Ara y Sare además reportaron números débiles en ambas líneas principales, crecimiento y flujo libre de efectivo.

El precio de la acción de Homex para el 4T11 cerró en \$39.72, un incremento de 2.2 por ciento comparado con el precio de la acción de inicios de año, mientras que los ADR's Homex incrementaron 11.2 por ciento a 18.76 dólares.

El segundo trimestre de 2012 fue muy volátil para los mercados de capital, teniendo un fuerte descenso en Mayo y recuperándose en Junio. En general los mercados reaccionaron a las preocupaciones sobre la crisis financiera en Europa donde la posibilidad de que Grecia saliera de la Eurozona salió a escena. Al mismo tiempo, las condiciones económicas en España trajeron algunas preocupaciones las cuales se reflejaron en el rendimiento del bono a 10 años del gobierno español, el cual pasó de poco menos de 6 por ciento al inicio del segundo trimestre a cerca del 7 por ciento a finales del trimestre. Los rendimientos a estos niveles son claros indicios de peligro en los mercados, particularmente para una nación muy desarrollada. En Estados Unidos, las preocupaciones estaban relacionadas al "abismo fiscal" que se esperaba ocurriera a inicios de 2013, donde los recortes de impuestos establecidos por Bush expirarían, el regreso al 6.2 por ciento del impuesto sobre la nomina en Seguridad social, de la tasa temporal del 4.2 por ciento en 2011 y 2012, los embargos ordenados por el tope presupuestario comprometido en 2011, el impuesto del 3.8 por ciento sobre los ingresos por inversión por encima de ciertos límites y varias otras medidas. En China, la producción industrial fue menor a la del desempeño promedio pero aun mayor al 9.5 por ciento a Junio aliviando algunas preocupaciones de desaceleración. Como reflejo de un ambiente altamente incierto, el S&P 500 disminuyó -3.3 por ciento durante el segundo trimestre mientras el Dow Jones registró una pérdida de 2.5 por ciento. El índice IPC tuvo un desempeño positivo ganando 1.7 por ciento a 40,199.55 puntos en una trayectoria positiva de la economía mexicana.

Los reportes del primer trimestre de 2012 de las compañías desarrolladoras de vivienda mexicanas se mostraron en línea con las expectativas del mercado, sin embargo los resultados

financieros mostraron en general ciclos de capital de trabajo más altos impactando los niveles de deuda por lo tanto los resultados financieros de estas compañías junto con las preocupaciones macroeconómicas alimentaron el escepticismo en general sobre la habilidad de las compañías desarrolladoras de vivienda para generar Flujo Libre de Efectivo para el año, creando preocupación acerca de los niveles de deuda de las compañías. Durante el 2T12, el índice Habita disminuyó 15.8 por ciento a 521.42 puntos. Homex disminuyó 14.2 por ciento a Ps.34.22 mientras que los ADR's de Homex disminuyeron 17.9 por ciento a \$15.4 dólares.

Las preocupaciones sobre la evolución de las condiciones económicas en Europa continuaron durante el tercer trimestre de 2012 donde un número de indicadores mostraron un deterioro en la mayoría de las economías Europeas. Como un indicador de lo grave de la recesión y la crisis fiscal, la tasa de desempleo en España a finales del segundo trimestre de 2012 fue de 24.6 por ciento. Para aquellos entre 16 a 24 años de edad, la tasa era de 53.3 por ciento. En los Estados Unidos hubo algunas señales mezcladas sobre el desempeño de la economía por ejemplo, las ventas de autos e inicios de vivienda mostraron una remarcada mejora, pero la producción industrial estaba todavía afectada por la recesión Europea.

Durante Julio, el mercado reaccionó favorablemente por el testimonio del Presidente Bernanke indicando que estaba abierto para acciones adicionales (que fueron formalizadas más tarde en la tercera ronda de los estímulos cuantitativos - QE3), al mismo tiempo, los mercados de capitales aumentaron considerablemente a finales de Julio ya que el Presidente Draghi del Banco Central Europeo indicó que el BCE estaba dispuesto a tomar medidas más sustanciales para hacer frente a los problemas de financiamiento y mantener la Eurozona. Sin embargo, los mercados de capital durante el tercer trimestre mejoraron, el Dow Jones cerró a 13,002.64 puntos con una ganancia de 1.6 por ciento para el 3T12 y una pérdida anual de -0.4 por ciento. El índice S&P 500 cerró a

1,406.58, 3.3 por ciento de ganancia durante el trimestre que trajo un retorno anual de 11.8 por ciento.

El desempeño de las acciones de los desarrolladoras de vivienda mexicanos fue negativo durante el período, y para el tercer trimestre consecutivo el Índice Hábita disminuyó, esta vez 27.7 por ciento a 181.77. La disminución estuvo derivada en parte por las noticias globales negativas, pero principalmente por los reportes de resultados de las compañías. Homex y Urbi modificaron su guía financiera 2012; en el caso de Homex el crecimiento fue ajustado a un crecimiento cero en sus operaciones en México para privilegiar la generación de efectivo durante el año en vista de los retos enfrentados durante la primer mitad del año en relación al registro de viviendas las cuales afectaron la cobranza y producción de viviendas nuevas en la Compañía. Urbi ajustó su guía financiera a una disminución en ingresos del 14 por ciento en 2012, con márgenes estables y un flujo libre de efectivo estable en los siguientes seis trimestres. El Flujo Libre de Efectivo y los niveles de endeudamiento continúan siendo la principal preocupación en los resultados de los desarrolladores de vivienda.

Las acciones comunes de Homex disminuyeron 27.8 por ciento a Ps.24.69 y los ADR's Homex disminuyeron 27.1 por ciento a \$11.2 dólares.

En conclusión, el año 2012 fue una vez más un año dirigido por el tono de las preocupaciones económicas globales, donde los temores se concentraron en: el sistema financiero Europeo el cual positivamente no paso por una crisis como se temía por algunos expertos en economía y está pasando por lo que parece un ordenado (pero doloroso) proceso de re-estructura. El duro aterrizaje tan temido en China no ha ocurrido y se espera un crecimiento en el país de alrededor 7.5 a 8.0 por ciento para 2013. En los Estados Unidos, uno de los principales temas de preocupación e incertidumbre el cual afecto la planificación de negocios para algunas empresas estadounidenses fue la resolución del abismo fiscal. A

inicios de 2013, después de exhaustivas negociaciones en la última semana de 2012, se aprobó por el senado y la casa blanca y el Presidente firmó, la ley de liberación al contribuyente estadounidense 2012 (ATRA), eliminando gran parte de los impuestos relacionados con el abismo fiscal que de no resolverse, la Oficina de Presupuestos del Congreso había estimado que la fuerte disminución en el déficit habría dado lugar a una leve recesión en 2013, con la tasa de desempleo elevándose a casi 9 por ciento en la segunda mitad del 2013. Bajo el acuerdo firmado, una reducción en el gasto debido al presupuesto confiscado se retraso por dos meses y el techo de la deuda no cambio, por lo tanto, se espera que el debate continúe en los siguientes meses de 2013.

En México, el último trimestre del año fue enfocado principalmente en los resultados de las elecciones presidenciales. El candidato del PAN, el partido gobernante durante los últimos 12 años en México, perdió la elección, y el PRI quien antes de perder las elecciones en el año 2000 fue el partido en el poder durante 70 años en el país, el señor Enrique Peña Nieto es el nuevo presidente de México y durante los primeros días de su mandato firmó un compromiso llamado "Pacto por México" proponiendo reformas integrales para apoyar la riqueza y crecimiento de la economía la cual ha sido bien recibida por los mercados financieros locales e internacionales.

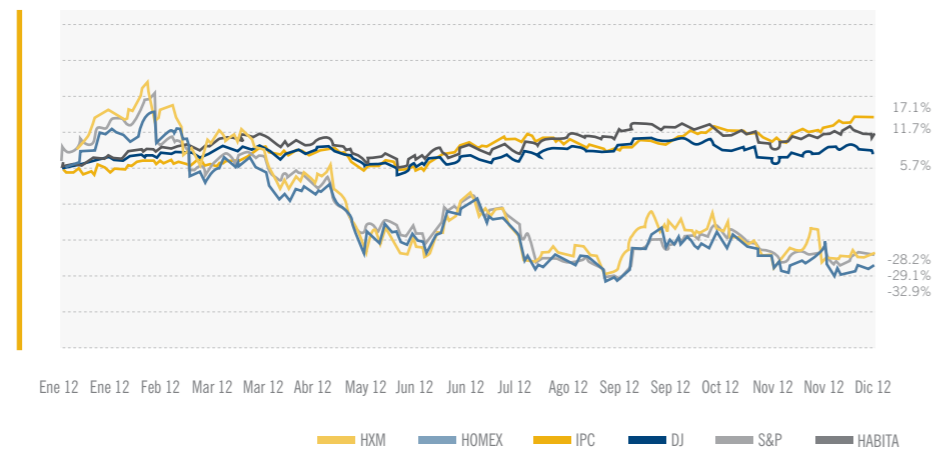
El S&P 500 finalizó el año en 1,426.19 puntos. El índice Dow Jones, tuvo un crecimiento anualizado de 5.7 para el año 2012 a 13,104.14 puntos. El índice IPC de México escaló 17.1 por ciento durante el año a 43,705.83 puntos ya que durante el 4T12 el índice tuvo un repunte de 10.9 por ciento.

El índice Hábita, cerró el año con un pérdida anual significativa de 29.1 por ciento, derivado principalmente por el sentimiento negativo de los inversionistas hacia la complejidad agregada a los modelos de negocios como resultado de la transición de las preferencias del gobierno hacia la construc-

ción vertical, donde el ciclo de construcción es mayor, añadiendo así una presión significativa a la generación de Flujo Libre de Efectivo, y retos administrativos enfrentados en relación a esta transición como por ejemplo el registro de viviendas bajo el sistema RUV y los lineamientos del índice de sustentabilidad de CONAVI. Sin embargo durante el 4T12, el índice registró un crecimiento positivo de 12.3 por ciento respaldado por las atractivas valuaciones de las compañías de vivienda y un prospecto positivo de la industria de vivienda para 2013 respaldado por valuaciones atractivas de las compañías desarrolladoras de vivienda y un futuro positivo para la industria de la vivienda para 2013 con el soporte de una demanda constante, apoyo continuo de las autoridades mexicanas e instituciones de vivienda así como una menor competencia beneficiando potencialmente a los desarrolladores de vivienda públicos.

Las acciones comunes de Homex cerraron a la baja por 32.9 por ciento a 26.72 pesos y el ADR 26.0 por ciento cerrando en 12.48 dólares. Durante la última semana de diciembre, Homex anunció su guía financiera 2013 donde la compañía anunció un guía conservadora enfocada en la generación de flujo libre de efectivo en lugar de un crecimiento alineado con las expectativas del mercado.

El volumen de operación basados en el valor (sobre una base anual) de las acciones comunes de Homex y ADR's incremento año con año 7.5 por ciento a \$16,886.6 millones en 2012 comparado con \$15,711.6 millones en 2011 y 31.3 por ciento a \$2,488.2 millones de dólares en 2012 comparado con \$1,895.3 millones de dólares en 2011 respectivamente.



Símbolo NYSE: HXM
Símbolo BMV: Homex

INFORMACIÓN SELECTA

	2008	2009	2010	2011	2012	Cambio 12-11
Utilidad por Acción	2.77	4.68	4.72	3.03	4.77	57.4%
Utilidad por ADS ⁽¹⁾ en dólares estadounidenses	1.23	2.15	2.29	1.30	2.20	69.4%
Precio de la Acción Máximo	122.00	96.00	77.90	69.62	47.34	-32.0%
Precio de la Acción Mínimo	26.29	25.90	51.50	26.33	24.69	-6.2%
Precio de la Acción cierre del año	52.05	73.50	70.00	39.03	26.72	-31.5%
Precio ADS Máximo	70.71	44.38	36.77	34.01	22.31	-34.4%
Precio ADS Mínimo	11.45	9.96	23.06	11.40	11.22	-1.6%
Precio ADS cierre del año	22.83	33.62	33.81	16.87	12.48	-26.0%
Capitalización de Mercado cierre de año (miles de pesos)	17,429,984	24,610,005	23,432,360	13,065,214	8,944,467	-31.5%
Promedio Ponderado de acciones en circulación (miles) ⁽²⁾	334,870	334,830	334,748	334,748	334,748	0.0%
ADS disponibles (miles) ⁽³⁾	33,542	35,752	33,111	33,203	26,961	-18.8%

Fuente: Reporte mensual JP Morgan, IPREO y Estados Financieros Auditados Homex.
 1 Valor estimado del dólar usando un tipo de cambio de \$12.9880 por cada dólar el 31 de Diciembre de 2012, \$13.9787 pesos por cada dólar al 31 de Diciembre de 2011, \$12.3817 pesos por cada dólar el 31 de Diciembre de 2010, \$13.0587 pesos por cada dólar al 31 de Diciembre de 2009 y \$13.5383 pesos por cada dólar al 31 de Diciembre de 2008.
 2 Número de acciones en circulación al 31 de Diciembre.
 3 Razón Acciones comunes / ADR: 6:1. Número de ADR's en circulación al 31 de Diciembre.

Estructura Accionaria

Desde el 29 de junio de 2004, fecha en la que la Compañía completó su Oferta Pública Inicial hasta el 31 de diciembre de 2012, Homex ha mantenido su doble listado en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). A finales del año 2012, Homex tenía un total de 334.7 millones de acciones en circulación y una capitalización de mercado de \$8,944 millones o \$639.44 millones de dólares. Del total de acciones en circulación a final de año, 66 por ciento representaron las acciones libres entre los inversionistas públicos individuales e institucionales, mientras que el grupo fundador Homex, la familia De Nicolás, mantuvo participación de 34.2 por ciento. De acuerdo a los reportes públicos disponibles al 31 de diciembre de 2012, Ashmore Investment Management, LTD., un especialista gestor de fondos orientados al valor basado en Reino Unido, fue el segundo mayor accionista de la empresa con aproximadamente el 6.2 por ciento del capital total. Inversionistas institucionales, incluyendo Ashmore Investment Management, LTD., dominaron la estructura accionaria de Homex, representando el 76.7 por ciento de sus acciones.

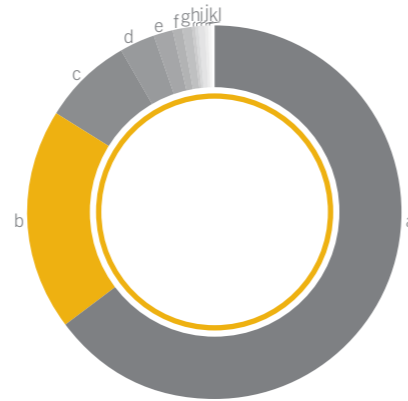


ESTRUCTURA ACCIONARIA 2012

a. Familia de Nicolás	34.2%
b. Acciones disponibles	66%

ESTRUCTURA ACCIONARIA**POR PAÍS 2012**

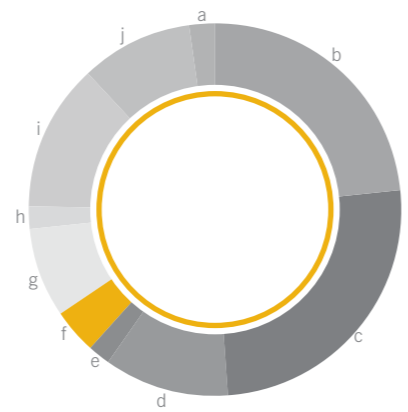
a. Estados Unidos	64%
b. Reino Unido	18.9%
c. México	7.7%
d. Países Bajos	3.0%
e. Suiza	1.5%
f. Singapur	1.0%
g. Suecia	0.7%
h. Canadá	0.3%
i. Francia	0.4%
j. Dinamarca	0.3%
k. Hong Kong	0.3%
l. Suramérica	0.5%



1 Valor del dólar usando un tipo de cambio estimado de \$12.9880 por cada dólar al 31 de Diciembre del 2012.

ESTRUCTURA ACCIONARIA POR ESTILO DE INVERSIÓN 2012

a. Especializado	1,5%
b. Valor	24,4%
c. Crecimiento	26,0%
d. Alternativo	10,7%
e. Valor e ingreso	1,5%
f. No divulgado	3,8%
g. Broker	7,6%
h. Valor profundo	1,5%
i. Índice	13,0%
j. GARP	9,9%



En un análisis regional, la mayoría de los inversionistas de Homex, (excluyendo a la familia De Nicolás e incluyendo sus acciones comunes y ADR´s) se concentraron en Estados Unidos, con el 64 por ciento, seguido del Reino Unido con el 19 por ciento.

La estructura accionaria de Homex por tipo de inversionista es variada, con una alta concentración en inversionistas enfocados al crecimiento, representando 26.0 por ciento, seguido de los inversionistas con una estrategia enfocada en el valor los cuales representan 24.4 por ciento al 31 de diciembre de 2012.

Alcance de Relación con Inversionistas

El departamento de Relación con Inversionistas de Homex, mantiene una comunicación activa, clara, transparente y oportuna con sus accionistas, inversionistas y analistas del mercado, es una prioridad. Para el equipo, se reconoce que la credibilidad es fundamental para el proceso de valuación del mercado. El departamento de Relación con inversionistas de la compañía reporta directamente al Director de Finanzas, manteniendo además una apegada relación con el Director General, garantizando al mismo tiempo un canal de comunicación directo con el Director General y el Consejo de Administración, asegurando un canal de comunicación directa a través del equipo de administración de Homex en las cuatro diferentes divisiones de la Compañía.

Durante 2012, Homex participó en distintas conferencias enfocadas en renta variable y deuda en Estados Unidos y Europa, entre otros: Conferencia latinoamericana para Directores Generales Morgan Stanley, Conferencia Anual Latinoamericana de Santander, Día de la Vivienda de México en Nueva York y Londres, 14va Mesa Redonda Anual para Directores Generales UBS y Conferencia Global para Mercados Emergentes, Conferencia Bank of America en Laguna Niguel, Conferencia para Directores Generales JP Morgan en ciudad de México, Conferencia Deutsche Bank en Nueva York, Conferencia Global de Mercado Inmobiliario de Bank of America Merrill Lynch en Nueva York 2012, "Día de los desarrolladores de vivienda en México" Morgan Stanley en la ciudad de México. Además Homex condujo un Non-Deal Road Show con Deutsche Bank con diferentes Inversionistas institucionales clave.

Cobertura de Analistas

Homex busca activamente la cobertura de analistas de mercado reconocidos buscando mantener la visibilidad de la compañía dentro de la comunidad financiera. Al 31 de diciembre de 2012, Homex mantuvo cobertura a través de 24 instituciones, incluyendo analistas de capital y renta fija e incluyendo analistas locales en México.

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 reporte anual. Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Volumen de Ventas

Para el año 2012, el volumen total de ventas disminuyó 18.4 por ciento a 42,945 viviendas, de 52,486 viviendas en 2011. El volumen de ventas para vivienda de interés social en México disminuyó 23.9 por ciento en 2012 representando 85.4 por ciento del total de viviendas tituladas. El volumen de ventas para vivienda media incrementó 76.7 por ciento en 2012 comparado con los niveles de 2011 reflejando una mayor disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de FOVISSSTE y la banca comercial para el segmento de vivienda media así como también una menor base de comparación de los resultados de la Compañía en 2011. La Compañía continúa incrementado su participación de mercado en su negocio central, el segmento de interés social, donde la disponibilidad de financiamiento hipotecario es apoyada sólidamente por INFONAVIT y FOVISSSTE, así como fondos de vivienda estatales. Para el año 2012, las viviendas tituladas en Brasil totalizaron 249 unidades ó 0.6 por ciento del total de las viviendas tituladas, una disminución de 76.6 por ciento de 1,065 unidades ó 2.0 por ciento del total de las viviendas tituladas durante 2011.

El precio promedio del total de viviendas escrituradas fue de 438 mil pesos, un decremento de 14.1 por ciento comparado con 2011. El precio promedio de la Compañía refleja la estrategia de Homex para responder activamente a la disponibilidad de hipotecas, tendencias del mercado y nichos de oportunidad.

PRECIO PROMEDIO

(miles de pesos)	2012	2011	Variación 12/11	Bajo	Alto
Vivienda de interés social	\$ 363	\$ 346	4.9%	\$ 109	\$ 541
Vivienda media	\$ 872	\$ 918	-5.0%	\$ 541	\$ 1,364
Precio promedio para todas las viviendas	\$ 438	\$ 384	14.1%		

Ingresos

El total de ingresos por concepto de vivienda en 2012 disminuyó 6.8 por ciento a \$18,809.9 millones de \$20,179.7 millones en 2011, derivado por un decremento de 23.9 por ciento en el volumen del segmento de interés social en la división México. El segmento de vivienda media representó 19.1 por ciento del total de ingresos en 2012 comparado con 14.9 por ciento en 2011 como resultado de la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través de programas de cofinanciamiento con INFONAVIT así como también por la disponibilidad de financiamiento de FOVISSSTE. Los Ingresos de Brasil representaron 0.5 por ciento del total de ingresos en 2012 comparado con 2.7 por ciento durante 2011, reflejando continuos retrasos administrativos y retos enfrentados principalmente en el proceso de escrituración. Simultáneamente, la Compañía ha reducido la velocidad de sus inversiones en construcción en proceso para reducir sus inversiones de capital, reduciendo así el nivel de viviendas en construcción y el crecimiento potencial. Otros ingresos se mantuvieron relativamente estables en 2.8 por ciento del total de ingresos durante 2012 de 3.0 por ciento durante 2011.

Utilidad Bruta

La utilidad bruta disminuyó a 21.8 por ciento en 2012 de 27.2 por ciento en 2011. De conformidad con la aplicación de la NIC 23, “Costos de préstamos” sólo las diferencias de la pérdida o ganancia cambiaria relacionadas a la deuda en moneda extranjera y directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción de los activos que cumplan para su cualificación, deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos, ya que son considerados ajustes al gasto de interés.

Durante el año concluido al 31 de diciembre de 2012, la capitalización de los costos de préstamos de la Compañía aplicados al costo de ventas incrementó 19.7 por ciento a \$1,256.5 millones comparado con \$1,048.9 millones durante el mismo periodo en 2011, principalmente como resultado de:

- a) un incremento del 19.1 por ciento en el gasto por el interés capitalizado a \$1,246.5 millones durante el año concluido al 31 de diciembre de 2012 de \$1,046.4 millones al 31 de diciembre de 2011, reflejando un incremento del 10.6 por ciento en relación con el total de la deuda con un incremento en la inversión en el inventario de construcción en proceso; y el incremento en el nivel de las cuentas por cobrar.
- b) La capitalización de la pérdida cambiaria aplicada al costo de ventas de \$9.5 millones, comparado con una pérdida cambiaria de \$2.5 millones durante el mismo periodo en 2011, reflejando la apreciación del peso mexicano en relación al dólar estadounidense.

El costo de ventas se incrementó 41.6 por ciento en el año concluido al 31 de diciembre de 2012 a \$22,481.4 millones de \$15,880.8 millones durante el mismo periodo en 2011. Lo anterior es atribuible a menores márgenes provenientes de la división de infraestructura y los proyectos de centros penitenciarios, como resultado del reconocimiento del proyecto de centro penitenciario de la compañía asociada Makobil (Chiapas) en donde Homex ejecutaba servicios de construcción, como empresa subcontratada. Al 31 de diciembre de 2012 el centro penitenciario de Chiapas estaba en un 84 por ciento terminado. Al mismo tiempo, el incremento en el costo de ventas se vio afectado también por las operaciones de la Compañía en Brasil. Sobre una base pro forma, la utilidad bruta en 2012 fue de 26.1 por ciento, comparada con 32.4 por ciento en 2011. La disminución en el margen bruto se debió principalmente a los efectos antes mencionados.

Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas disminuyeron 10.8 por ciento, a \$2,475.1 millones, contra \$2,774.9 millones en 2011. Como porcentaje de los ingresos totales, los gastos de administración y ventas disminuyeron a 8.6 por ciento en 2012, en comparación con 12.7 por ciento en 2011. La reducción de los gastos de administración y ventas durante el ejercicio 2012 se explica principalmente por las eficiencias generadas durante el año en las divisiones México e Internacional.

Utilidad de Operación

En 2012, la utilidad de operación incrementó 19.7 por ciento a \$3,792.8 millones comparado con \$3,167.3 millones en 2011. En una comparación pro-forma (sin considerar la aplicación de la NIC 23 en 2012 y 2011), el margen operativo de la Compañía en 2012 disminuyó 176 puntos base a 17.6 por ciento comparado con 19.3 por ciento en 2011. El menor margen se debió principalmente a mayores costos anteriormente explicados en la discusión de la utilidad bruta.

Costo de préstamos, neto

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias y los efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados) disminuyó a \$628.9 millones en 2012, en comparación con \$1,050.7 millones en 2011, principalmente como resultado de lo siguiente:

- a) a) el gasto por intereses neto aumentó a \$270.8 millones en 2012, en relación con \$113.5 millones en 2011, fundamentalmente debido a un incremento de 10.6 por ciento en la deuda de la Compañía relacionada con vivienda;
- b) en 2012 la Compañía registró una pérdida cambiaria de \$241.6 millones, comparado a \$1,006.6 millones en 2011; y

- c) c) los efectos de la valuación neta de los instrumentos financieros derivados se incrementaron para llegar a una pérdida de \$116.5 millones, en contraste con una ganancia de \$69.4 millones en 2011. Esto se debió a los cambios a valor de mercado de los instrumentos financieros derivados de la Compañía durante el año.

Exposición a fluctuación cambiaria y a derivados en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda denominada en dólares de Homex consistió en tres bonos: uno de \$250 millones de dólares emitido en 2005, otro de \$250 millones de dólares emitido en 2009 y uno más de \$400 millones de dólares emitido en 2012. Cada uno de estos bonos tiene un único pago de principal con vencimiento en 2015, 2019 y 2020, respectivamente. Por lo que se refiere al bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2015, la Compañía recurrió a una operación de forwards con límite máximo para el pago del próximo cupón a un tipo de cambio efectivo de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar. Por lo que se refiere al bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2019, la Compañía recurrió a un swap para la cobertura de principal a un tipo de cambio de \$12.93 por dólar hasta la fecha de vencimiento; para los pagos de cupones, recurrió a cuatro operaciones de forwards con límite máximo para el periodo 2013-2014, a un tipo de cambio efectivo de \$13.24 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar. Por lo que se refiere al bono de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2020, la Compañía recurrió a un swap para la cobertura de principal a un tipo de cambio de \$12.97 por dólar hasta la fecha de vencimiento; para los pagos de cupones, recurrió a cuatro operaciones de forwards con límite máximo, para su pago en 2013 a un tipo de cambio efectivo de \$13.22 por dólar, con un límite máximo de \$17.00 por dólar; y para los pagos de cupones en 2014 a un tipo de cambio efectivo de \$13.85 por dólar, con un límite máximo de \$15.50 por dólar.

Los efectos netos de la valuación de instrumentos financieros derivados reconocidos en el estado de resultados para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2012 y 2011 totalizaron \$116.5 millones y \$(69.4) millones, respectivamente.

Impuestos sobre la Renta

Los impuestos a la utilidad aumentaron 46.1 por ciento a \$1,108.4 millones, en relación con \$758.6 millones en 2011. La tasa fiscal efectiva fue de 41 por ciento en 2012, mientras que en 2011 fue de 43 por ciento.

UAFIDA

Para 2012, la UAFIDA se incrementó 17.0 por ciento a \$5,431.9 millones comparada con \$4,643.1 millones registrados durante 2011. El margen UAFIDA durante 2012 fue de 18.9 por ciento comparado con 21.3 por ciento durante 2011.

Reserva Territorial

Homex considera que es una de las Compañías desarrolladoras de vivienda con mayor diversidad geográfica en México. Al 31 de diciembre de 2012, las operaciones de la Compañía incluían 146 desarrollos en construcción en 35 ciudades ubicadas en 21 estados del país. Al 31 de diciembre de 2012, el total de la reserva territorial de Homex era de aproximadamente 75.2 millones de metros cuadrados, destinados primordialmente a las operaciones en México, en tanto que aproximadamente 2.3 millones de metros cuadrados correspondieron a operaciones en Brasil. La reserva territorial de la Compañía incluye tanto terrenos escriturados como en proceso de escrituración. Homex estima poder construir en su reserva territorial aproximadamente 430,018 viviendas de interés social, cerca de 20,767 viviendas medias y alrededor de 2,217 viviendas turísticas. Para 2013 Homex continuará con una estrategia de reemplazo conservadora para adquisiciones de reserva territorial.

Liquidez

La deuda total de Homex (neta de costos por emisión de deuda) se incrementó a \$20,115.6 millones al 31 de diciembre de 2012, en comparación con \$15,187.6 millones al 31 de diciembre de 2011, principalmente como resultado de los requerimientos de capital de trabajo y la deuda relativa al centro penitenciario de Morelos.

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda de la Compañía a corto plazo era de \$3,112.2 millones, incluyendo aproximadamente \$1,178.7 millones correspondientes a varias líneas de crédito revolvente otorgadas por instituciones financieras. La deuda de largo plazo de la Compañía ascendió a \$17,003.5 millones.

El 28 de septiembre de 2005 la Compañía emitió un bono (o Senior Guaranteed Notes) de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2015, con una tasa de interés de 7.50 por ciento, pagaderos semestralmente.

El 11 de diciembre de 2009 la Compañía emitió un bono de \$250 millones de dólares con vencimiento en 2019, con una tasa de interés de 9.50 por ciento, pagaderos semestralmente. El 7 de febrero de 2012 la Compañía emitió un bono de \$400 millones de dólares con vencimiento en 2020, con una tasa de interés de 9.75 por ciento, pagaderos semestralmente.

Ciclo de Capital de Trabajo

El ciclo de capital de trabajo de la división vivienda de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 fue de 615 días comparado con 631 días al 31 de diciembre de 2011.

Año a año el inventario total disminuyó 76 días a 617 días de 693 días al 31 de diciembre de 2011. En una comparación anual, el balance de inventario (ajustado por la capitalización del CIF) incrementó por \$1,858.7 millones derivado principalmente de la migración a la construcción vertical, donde la inversión inicial de capital es mayor comparada con la construcción horizontal, además de que la construcción vertical requiere de un ciclo más largo de construcción. Como porcentaje de la construcción total, la construcción vertical incrementó a 55 por ciento al 31 de diciembre de 2012 comparado con 40 por ciento al 31 de diciembre de 2011. En una base anual el inventario de tierra disminuyó \$959 millones, en línea con la política de la Compañía de seguir una estrategia de reemplazo de tierra.

Las cuentas por cobrar (CC), excluyendo las cuentas por cobrar de los proyectos penitenciarios al 31 de diciembre de 2012, incrementaron 85 días comparado con 36 días al 31 de diciembre de 2011. El incremento año a año se derivó de un incremento de 57 días de las cuentas por cobrar de vivienda así como del reconocimiento de las CC de la construcción de proyectos en la división infraestructura donde las cuentas por cobrar de la división infraestructura (excluyendo los proyectos penitenciarios) se incrementaron a \$1,394.8 millones de \$544.5 millones.

Las cuentas por pagar, excluyendo las cuentas por pagar de los proyectos penitenciarios, disminuyeron a \$4,642.0 millones de \$4,315.1 millones al 31 de diciembre de 2011. Los días de cuentas por pagar disminuyeron 87 días al 31 de diciembre de 2012, comparado con 98 días al 31 de diciembre de 2011.

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

REPORTE ANUAL 2012

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2011
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes.

Estados financieros Consolidados Auditados.

Estados de Situación Financiera
Estados de resultados
Estados de resultados integrales
Estados de variaciones en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas de los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas
de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, y los relativos estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por cada uno de los dos años por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo por cada uno de los dos años por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. continuará operando como negocio en marcha. Como se menciona en la Nota 29 de los estados financieros consolidados, los problemas actuales de liquidez de la Compañía y otros asuntos recientes que han surgido, generan duda sustancial de su habilidad para continuar operando como negocio en marcha. Los planes de la Administración respecto a estos asuntos se encuentran descritos en las Notas 29 y 30. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen los ajustes que pudieran resultar de la resolución de esta incertidumbre.



Mancera, S.C.

Integrante de Ernst & Young Global

C.P.C. Alejandro Valdez Mendoza

Culiacán, Sinaloa, México

17 de Mayo de 2013

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	2012	Al 31 de diciembre de 2011	Al 1 de enero de 2011
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	\$ 2,129,433	\$ 3,860,350	\$ 3,307,692
Efectivo restringido (Nota 19)	137,696	132,303	127,530
Cuentas por cobrar, neto (Nota 8)	6,197,409	1,962,797	1,975,203
Cuentas por cobrar a filiales (Nota 9)	56,208	174,073	-
Inventarios (Nota 10)	12,862,331	17,830,588	17,069,393
Pagos anticipados (Nota 11)	222,247	469,846	469,361
Otros activos financieros (Nota 12)	1,377,361	530,501	272,830
Total del activo circulante	22,982,685	24,960,458	23,222,009
Activo no circulante:			
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso (Nota 10)	20,209,099	12,755,138	10,388,294
Propiedad y equipo, neto (Nota 13)	1,141,068	1,375,128	1,509,491
Crédito mercantil (Nota 3h)	731,861	731,861	731,861
Inversión en asociada (Nota 14)	559,884	36,979	-
Otros activos no circulantes (Nota 15)	138,172	100,346	31,675
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 8)	3,871,495	155,713	62,166
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	8,738	70,014	13,123
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	1,702,977	870,266	857,713
Total del activo no circulante	28,363,294	16,095,445	13,594,323
Total activo	\$ 51,345,979	\$ 41,055,903	\$ 36,816,332
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 17.2)	\$ 2,586,343	\$ 3,609,120	\$ 1,693,048
Porción circulante de la deuda relacionada con prisiones (Nota 17.3)	415,358	-	-
Porción circulante de los arrendamientos por pagar (Nota 17.4)	110,473	188,937	169,604
Cuentas por pagar (Nota 19)	3,720,745	3,142,829	3,412,119
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 20)	935,749	1,172,293	778,141
Depósitos de clientes para futuras ventas	1,172,183	669,851	624,644
Otros impuestos por pagar	1,803,852	1,056,606	754,264
Impuesto sobre la renta	1,040,019	91,586	37,531
Provisión para posiciones fiscales inciertas (Nota 27f)	2,309,059	1,599,642	775,946
Total pasivo a corto plazo	14,093,781	11,530,864	8,245,297

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	2012	Al 31 de diciembre de 2011	Al 1 de enero de 2011
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo (Nota 17.2)	14,021,116	10,834,287	10,659,199
Deuda a largo plazo relacionada con prisiones (Nota 17.3)	2,928,282	400,329	-
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 17.4)	54,060	154,933	235,430
Instrumentos financieros derivados (Nota 17.1)	676,550	7,551	492,364
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 20)	12,413	-	41,441
Otros pasivos a largo plazo	5,840	4,675	4,684
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 27)	4,807,309	4,492,491	4,564,440
Total pasivo a largo plazo	22,505,570	15,894,266	15,997,558
Total pasivo	36,599,351	27,425,130	24,242,855
Capital contable (Nota 21):			
Capital social	425,444	425,444	425,444
Prima en venta de acciones	2,833,255	2,833,255	2,833,255
Acciones en tesorería al costo	(102,053)	(102,053)	(98,412)
Utilidades retenidas	12,089,034	10,493,853	9,478,802
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos (Nota 3v)	(423,712)	17,248	(308,854)
Otras cuentas de capital (Nota 3v)	(259,324)	(236,427)	53,317
Capital contable participación controladora	14,562,644	13,431,320	12,383,552
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas	183,984	199,453	189,925
Total del capital contable	14,746,628	13,630,773	12,573,477
Total del pasivo y capital contable	\$ 51,345,979	\$ 41,055,903	\$ 36,816,332

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	
	2012	2011
Ingresos:		
Venta de viviendas	\$ 18,809,885	\$ 20,179,741
Servicios de construcción	9,122,770	986,207
Otros ingresos	816,748	657,105
	28,749,403	21,823,053
Costo de ventas	22,481,449	15,880,790
Utilidad bruta	6,267,954	5,942,263
Gastos de operación (Nota 24)	2,475,160	2,774,929
Otros gastos de operación, neto (Nota 25)	498,554	352,465
Utilidad de operación	3,294,240	2,814,869
Gastos por intereses (Nota 26)	549,018	307,479
Ingresos por intereses	(278,220)	(194,009)
Pérdida cambiaria, neta	241,588	1,006,620
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto (Nota 17.1)	116,504	(69,395)
Método de participación en asociada (Nota 14)	(42,485)	(18,979)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,707,835	1,783,153
Impuestos a la utilidad (Nota 27)	1,108,404	758,574
Utilidad neta consolidada	\$ 1,599,431	\$ 1,024,579
Atribuible a:		
Utilidad neta participación controladora	\$ 1,595,181	\$ 1,015,051
Utilidad neta participación no controladora	4,250	9,528
Utilidad neta consolidada	\$ 1,599,431	\$ 1,024,579
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,568	334,700
Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora	\$ 4.77	\$ 3.03

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Utilidad neta consolidada	\$ 1,599,431	\$ 1,024,579
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	137,275	(399,250)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la utilidad (pérdida) cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados	(36,797)	111,791
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	(123,375)	(2,285)
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(612,813)	452,333
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	171,853	(126,231)
Utilidad integral del año	\$ 1,135,574	\$ 1,060,937
Atribuible a la participación controladora	\$ 1,131,324	\$ 1,051,409
Atribuible a la participación no controladora	4,250	9,528
Utilidad integral del año, neta de impuestos a la utilidad	\$ 1,135,574	\$ 1,060,937

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

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Acciones en tesorería, al costo (Nota 21)
Saldos al 1 de enero de 2011	\$ 425,444	\$ 2,833,255	\$ (98,412)
Opciones ejercidas del plan de acciones al personal (Nota 21)			2,796
Acciones recompradas (Nota 21)			(6,437)
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2011	425,444	2,833,255	(102,053)
Dividendos pagados por subsidiaria consolidada			
Utilidad integral			
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 425,444	\$ 2,833,255	\$ (102,053)

Utilidades retenidas	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital	Capital contable participación controladora	Capital contable participación no controladora	Total capital contable (Nota 21)
\$ 9,478,802	\$ (308,854)	\$ 53,317	\$ 12,383,552	\$ 189,925	\$ 12,573,477
			2,796		2,796
			(6,437)		(6,437)
1,015,051	326,102	(289,744)	1,051,409	9,528	1,060,937
10,493,853	17,248	(236,427)	13,431,320	199,453	13,630,773
				(19,719)	(19,719)
1,595,181	(440,960)	(22,897)	1,131,324	4,250	1,135,574
\$ 12,089,034	\$ (423,712)	\$ (259,324)	\$ 14,562,644	\$ 183,984	\$ 14,746,628

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

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

(CIFRAS EN MILES DE PESOS)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,707,835	\$ 1,783,153
Partidas que no requieren flujo para reconciliar la utilidad antes de impuestos a la utilidad al flujo:		
Depreciación (Nota 13)	260,899	259,744
Pérdida en venta de propiedad y equipo (Nota 25)	4,784	2,170
Intereses a favor	(278,220)	(194,009)
Método de participación en asociada (Nota 14)	(42,485)	(18,979)
Intereses devengados (Nota 10 y Nota 26)	2,233,423	1,770,149
Efectos de valuación por instrumentos financieros derivados	116,504	(69,395)
Utilidad) pérdida cambiaria	(588,333)	779,109
	4,414,407	4,311,942
Cambios en el capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(7,864,171)	12,406
Incremento en inventarios y terrenos para futuros desarrollos	(2,480,858)	(3,121,551)
Disminución (incremento) en otros activos	(901,714)	(416,767)
Disminución (incremento) en pagos anticipados	247,599	(485)
Intereses cobrados	191,997	194,009
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	578,276	(269,290)
(Disminución) incremento en acreedores por adquisición de terrenos	(224,131)	352,711
Incremento en otros pasivos	1,187,681	543,098
Incremento en efectivo restringido	(5,393)	(4,773)
Pagos realizados por instrumentos financieros derivados	-	(24,863)
Impuestos a la utilidad pagados	(29,698)	(186,221)
Flujos netos de efectivo (utilizados por) de actividades de operación	(4,886,005)	1,390,216

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Actividades de inversión		
Inversión en acciones en asociada (Nota 14)	(480,420)	(18,000)
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar de partes relacionadas (Nota 9)	117,865	(174,073)
Adquisiciones de propiedad y equipo (Nota 13)	(79,767)	(68,695)
Ingresos por venta de propiedad y equipo	21,914	9,436
Flujos netos de efectivo utilizados por actividades de inversión	(420,048)	(251,332)
Actividades de financiamiento		
Préstamos bancarios	19,803,945	11,765,080
Pago de créditos bancarios y otros financiamientos	(14,027,526)	(10,610,963)
Intereses pagados	(2,057,829)	(1,734,417)
Dividendo pagado por subsidiaria consolidada	(19,719)	-
Acciones recompradas (Nota 21)	-	(6,437)
Opciones ejercidas del plan de acciones al personal	-	2,796
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	3,698,871	(583,941)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,607,542)	554,943
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	(123,375)	(2,285)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	3,860,350	3,307,692
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 2,129,433	\$ 3,860,350

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

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

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida residencial. Sus ventas son realizadas principalmente en la República Mexicana. Como se menciona en la Nota 3a en 2010 la Compañía firmó un contrato para construir y posteriormente operar una prisión para el Gobierno Mexicano. Adicionalmente la Compañía ha firmado contratos para proveer servicios de construcción al Gobierno Mexicano.

La Compañía fue creada y tiene su domicilio en México, sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange). Su domicilio se localiza en Boulevard Alfonso Zaragoza Maytorena 2204 Norte, Fraccionamiento Bonanza, Culiacán, Sinaloa, México, Código Postal 80020.

Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios, incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan sus créditos hipotecarios.

La Compañía participa en ofertas de vivienda de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y las sociedades financieras de objeto limitado ("Sofoles") a través de fondos que le suministra la Sociedad Hipotecaria Federal

("SHF"); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial y operaciones de contado.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario son por parte de las siguientes fuentes: INFONAVIT (55% y 75%, respectivamente) FOVISSSTE (31% y 13%, respectivamente), otras fuentes (14% y 12%, respectivamente).

Las operaciones de Homex incluyen 146 desarrollos en 35 ciudades ubicadas en 21 estados de la República. En 2012, 30.6% de nuestros ingresos por venta de viviendas se originaron en el estado de Jalisco, 12.6% en la Zona Metropolitana de la ciudad de México, la más grande del país, y 9.3% en el estado de Baja California Sur. Los ingresos restantes se originaron en otras 26 ciudades.

Los ingresos originados en Brasil en 2012 y 2011 fueron aproximadamente \$131,513 y \$598,678, respectivamente. La Compañía participa en oferta de vivienda con la institución gubernamental Caixa Economica Federal ("Caixa") la cual opera de forma similar al INFONAVIT, otorgando financiamiento a compradores de vivienda de bajos ingresos.

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, medio y residencial.

El 30 de abril de 2013, los estados financieros consolidados bajo Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF) fueron presentados a los accionistas de la Compañía. Al ser presentados, la Compañía explicó a sus accionistas que dichos estados financieros consolidados estaban no auditados y eran preliminares a esa fecha y pudieran estar sujetos a cambios por la administración, y como resultado de la conclusión de la auditoría. La Compañía indicó que si hubiera cambios significativos a dichos estados financieros, los estados financieros finales serían presentados a los accionistas en una asamblea posterior. Dichos estados financieros consolidados bajo NIIF fueron aprobados por los accionistas en la asamblea del 30 de abril de 2013.

La emisión de los estados financieros consolidados que se acompañan bajo NIIF fue autorizada el día 17 de Mayo de 2013, por el Director de Finanzas, Carlos Moctezuma Velasco y el Director de Contraloría y Administración, Ramón Lafarga Bátiz. Los estados financieros consolidados han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 17 de Mayo de 2013. Los estados financieros bajo NIIF que se presentan son diferentes en ciertos aspectos de los anteriormente presentados a los accionistas de la Compañía, incluyendo pero no limitándose a las revelaciones de la Nota 29 (Negocio en marcha) y Nota 30 (Eventos subsecuentes), así como algunos otros ajustes y revelaciones menores. La Compañía está evaluando la necesidad de una asamblea de accionistas posterior para la aprobación de los estados financieros consolidados bajo NIIF adjuntos.

2. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados bajo bases de negocio en marcha. Ver Nota 29 para mas detalles acerca de la liquidez actual de la Compañía y algunas otras cuestiones que

plantean dudas sustanciales sobre su capacidad para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de la resolución de esta incertidumbre.

a) Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera

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

Por todos los períodos hasta e incluyendo el año terminado al 31 de diciembre de 2011 la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF Mexicanas). Estos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la Compañía preparó de conformidad con las NIIF. Referirse a la Nota 4 para la información relativa a cómo la Compañía adoptó las NIIF.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas partidas de propiedad y equipo e instrumentos financieros derivados que han sido medidos a valor razonable. Los valores en libros de activos y pasivos reconocidos que han sido designados como instrumentos de cobertura a valor razonable, que hubieran sido de otra manera mantenidos a costo amortizado, han sido ajustados para registrar los cambios en los valores razonables atribuidos a los riesgos que han sido cubiertos en una relación de cobertura efectiva.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen aquellos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias.

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

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

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.

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

La Compañía no tuvo ninguna pérdida de control sobre alguna subsidiaria durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Las subsidiarias de la Compañía así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se muestran a continuación:

PARTICIPACIÓN

Compañía	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero 2011	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Servicios administrativos y promoción relacionado a la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento

Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (2)	50%	50%	50%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Homex Amuéplate, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	100%	100%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.N.R.	100%	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso Homex 80584	100%	100%	100%	Administración del plan de acciones al personal.
HXMTD, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Central Marcaria, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Administración de propiedad industrial e intelectual.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (4)	100%	100%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
CRS Morelos, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Servicios de construcción para la división gobierno.
CT Prop, S. de R.L. de C.V. (5)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V. (5)	100%	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Mexaval, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.N.R. (6)	51%	-%	-%	Prestación de servicios financieros.
Sociedad Desarrolladora de Proyectos Hospitalarios Limitada (7)	99%	-%	-%	Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile.

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la NIC 27, Estados financieros consolidados y separados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (2) 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 en la NIC 27, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.
- (3) Homex Global, S.A. de C.V. (Homex Global) es tenedora de acciones en las siguientes compañías:
- (a) Homex Global es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Homex India Private Limited, compañía subsidiaria que reside en la India y que lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social e interés medio en dicho país. La Compañía no ha tenido operaciones significativas a la fecha. La Compañía ha tomado la decisión de posponer sus esfuerzos para entrar al mercado de vivienda Hindú, como resultado de lo anterior, la Compañía ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como pagar a todos los acreedores y proveedores. La Compañía estima que este proceso tome entre tres y seis meses hasta que queden las oficinas administrativas abiertas solo para continuar con los procesos legales correspondientes.
- (b) Homex Global posee el 100% de las acciones en circulación de Desarrolladora de Sudamérica, S.A. de C.V., compañía subsidiaria que reside en México, la cual no tuvo operaciones significativas durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.
- (c) Homex Global posee el 100% de las acciones de Homex Brasil Participacoes Limitada (Homex Brasil) a través de sus subsidiarias Éxito Construccoes e Participacoes Limitada y HMX Empreendimentos Imobiliarios Limitada. Por medio de veintitrés subsidiarias, Homex Brasil lleva a cabo el desarrollo y construcción de conjuntos habitacionales de interés social en Sao Paulo, Brasil. Durante 2009 Homex Brasil inició operaciones con un desarrollo de 1,300 viviendas en conjuntos habitacionales de interés social en San José dos Campos al noreste de Sao Paulo. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía reconoció ingresos por \$131,513 y \$598,678, respectivamente, derivado de sus operaciones en Brasil.
- (d) Homex Global posee el 100% de las acciones de MCA Incorporacoes, S.A., una subsidiaria localizada en Brasil que cuenta con una línea de crédito con Deutsche Bank AG (Ver Nota 17.2).
- (4) Homex Infraestructura, S.A. de C.V. posee el 100% de las acciones de Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. y Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., las cuales se dedican al diseño y construcción de servicios públicos o privados.
- (5) Estas compañías fueron adquiridas en 2010 por medio de la adquisición Loreto Bay. CT Prop, S. de R.L. posee el 100% del capital social de CT Commercial Properties, S. de R.L. de C.V.
- (6) Esta compañía se constituyó en 2012 y provee servicios financieros; sin embargo no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.
- (7) Esta compañía se constituyó en 2012 para llevar a cabo Construcción pública o privada de componentes de infraestructura en Chile; sin embargo no ha tenido operaciones desde su constitución hasta la fecha.

c) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

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

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

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

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

3. Principales políticas contables

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

a) Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se reconocen mientras sea probable que

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

Venta de viviendas

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

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

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, y a la firma por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera, de la

escritura respectiva. En ese momento, el cliente tendrá el derecho legal para tomar posesión de la casa.

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

Servicios de construcción

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía prestó servicios de construcción solo a entidades del gobierno de México. Los anticipos de entidades gubernamentales mexicanas recibidos de estos servicios de construcción durante los años terminados el diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$ 654,310 y \$ 127,760, respectivamente.

Acuerdos de concesión

La Compañía construye infraestructura (servicios de

construcción) utilizada por el Gobierno Mexicano para proveer un servicio público. La Compañía opera y mantiene dicha infraestructura (servicios de operación) durante un periodo específico de tiempo. Este acuerdo incluye infraestructura utilizada en servicios públicos de concesión por toda la vida útil de dicha infraestructura.

Durante el año 2010, la Compañía celebró un contrato, relacionado con las instalaciones en CRS Morelos, con el Gobierno de México para construir y posteriormente operar un centro penitenciario en México. Este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero según CINIIF 12 el cual se utiliza cuando la Compañía tiene un derecho incondicional contractual de recibir efectivo directamente del otorgante de la concesión de los servicios de construcción bajo un contrato o acuerdo. El importe que el otorgante pagará cumple con la definición de cuenta por cobrar, la cual

es medida a valor razonable y posteriormente es medida a costo amortizado. El importe inicialmente reconocido más el interés acumulado en dicho importe es calculado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos por servicios de construcción y los costos relacionados se registran conforme al método de porcentaje de avance de obra ejecutada. Una vez que el proyecto haya iniciado sus operaciones, los ingresos por servicios se reconocerán de manera mensual.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía reconoció ingresos por acuerdos de concesión de \$4,122,858 y \$129,672, respectivamente y costos de \$3,177,470 y \$98,141, respectivamente relacionados con el proyecto de construcción del contrato de servicios CRS Morelos.

	2012	2011
Ingresos por avance de obra bajo NIC 11		
Costos incurridos en el periodo	\$ 3,177,470	\$ 98,141
Utilidades reconocidas	945,388	31,531
Ingresos del Contrato durante el periodo	4,122,858	129,672
Ingresos por Intereses (reconocidos en el estado de resultados)	86,223	-
Saldo proveniente de año anterior	129,672	-
Activos financieros, a valor razonable estimado	\$ 4,338,753	\$ 129,672

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Para propósitos de los estados de flujos consolidados, el efectivo y equivalentes de efectivo se integran de los equivalentes de efectivo netos de cualquier sobregiro bancario, en caso de ser aplicable.

c) Estimación para cuentas incobrables

La Compañía tiene la política de crear una estimación para las cuentas por cobrar con base en los saldos no cobrados, aplicando distintos porcentajes con base a su antigüedad.

d) Inventarios y costo de ventas

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

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía más allá de 2013. La Compañía tiene como política localizar y adquirir tierra cada año, clasificándola que se encuentra actualmente bajo desarrollo y aquella que planea desarrollar dentro del año siguiente como activos circulantes, y clasificando aquella remanente como activos a largo plazo.

La NIC 23, Costos por Prestamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un periodo sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos. Una entidad deberá reconocer otros costos por préstamos como un gasto en el periodo en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses y otros costos en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. La tierra en desarrollo y construcción en proceso incluye los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y de tierra bajo desarrollo durante el periodo de adquisición. Con relación a la deuda en moneda extranjera, los costos por préstamos capitalizados incluyen las correspondientes pérdidas cambiarias de tal forma que dichos costos por

préstamos capitalizados no excedan el importe de los costos por préstamos equivalentes que se hubieran incurrido en la moneda funcional (ver Nota 10).

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

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía ajustó el valor de sus inventarios en proceso en cada uno de sus tres proyectos en Brasil, para lo cual el saldo total de sus inventarios fue reducido por \$152,111 y \$131,079, respectivamente. El valor en libros del inventario de Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es de \$1,158,567 y \$994,539, respectivamente, después de tal ajuste.

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

e) Gastos anticipados

Los gastos anticipados se reconocen siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los

pagos anticipados como un activo ó gasto del periodo, dependiendo de su naturaleza.

f) Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se reconoció a su valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si es que existen. Dicho costo incluye el costo de reemplazar componentes de la propiedad y equipo. Cuando partes significativas de la propiedad y equipo necesitan ser reemplazadas en intervalos, la Compañía cancela la parte reemplazada y reconoce la nueva parte con su respectiva vida útil y depreciación asociada. Asimismo, cuando una inspección mayor se lleva a cabo, su costo se reconoce en el valor en libros de la propiedad y equipo como reemplazo si el criterio de reconocimiento se cumple. Todas los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada, como sigue:

	Años
Edificios	10 a 70, Promedio de 37
Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6
Equipo de transporte	6 a 9
Equipo de transporte aéreo	30
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	5

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

se incluye en el estado de resultados cuando el activo se deja de reconocer.

El valor de las propiedades y equipo se revisa cuando existen indicios de deterioro en el valor de dichos activos. Cuando el valor de recuperación de un activo, que es el mayor entre su precio de venta y valor de uso (el valor presente de los flujos de efectivo futuro), es inferior a su valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no se han reconocido pérdidas por deterioro con respecto a las propiedades y equipo de la Compañía.

g) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es, o contiene, un arrendamiento se basa en la sustancia económica del contrato a la fecha de inicio del mismo. El contrato se analiza al objeto de comprobar si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos, o el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Los arrendamientos financieros que transfieren sustancialmente a la Compañía todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, se capitalizan al principio del arrendamiento por el valor razonable del elemento arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por arrendamientos se clasifican como cargos financieros y reducción del pasivo por arrendamientos para alcanzar una tasa de interés constante en el balance remanente del pasivo. Los pagos por el arrendamiento se reconocen en los gastos por intereses en el estado de resultados.

Los activos por arrendamiento se amortizan durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se

amortiza durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos operativos en la cuenta de resultados a lo largo del periodo del arrendamiento.

h) Combinaciones de negocios y crédito mercantil

Las combinaciones de negocios se registran aplicando el método de adquisición. El costo de adquisición es la suma de la contraprestación transferida, valuada al valor razonable en la fecha de adquisición, y el importe de la participación no controladora en de la adquirida, si hubiera. Para cada combinación de negocios, la Compañía elige si valua la participación no controladora en de la adquirida al valor razonable o por la parte proporcional de los activos netos identificables de la adquirida. Los costos de adquisición relacionados se contabilizan cuando se incurren en los gastos administrativos.

Cuando la Compañía adquiere un negocio, evalúa los activos financieros y los pasivos financieros asumidos para su adecuada clasificación en base a los acuerdos contractuales, condiciones económicas y otras condiciones pertinentes que existan en la fecha de adquisición. Esto incluye la separación de los derivados implícitos de los contratos principales de la adquirida.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, en la fecha de adquisición se valoran a valor razonable las participaciones previamente mantenidas en el patrimonio de la adquirida y se reconocen las ganancias o pérdidas resultantes en la cuenta de resultados.

Cualquier contraprestación contingente que deba ser transferida por la adquirente se reconoce por su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsiguientes en las contraprestaciones contingentes que se

clasifican como activos o pasivos financieros, que sean un instrumento financiero, serán reconocidos de acuerdo con la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición*, registrando los cambios en el valor razonable como ganancia o pérdida o como cambio en otro resultado integral. Si la contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto no se revalúa y cualquier liquidación posterior se registra dentro del patrimonio neto. En los casos, en que las contraprestaciones contingentes no se encuentren dentro del alcance de la NIC 39, Instrumentos financieros reconocimiento y medición, se valoran de acuerdo con la NIIF correspondiente.

El crédito mercantil se valora inicialmente a su costo. El crédito mercantil es el exceso de la suma de la contraprestación transferida y el importe de la participación no controladora registrados sobre el valor neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Si dicha contraprestación es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, la diferencia se reconoce en la cuenta de resultados.

Después del reconocimiento inicial, el crédito mercantil se registra al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. A efectos de la prueba de deterioro, el crédito mercantil adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, a cada una de las tres unidades generadoras de efectivo de la Compañía que se espera que se beneficie de la combinación, independientemente de si existen otros activos o pasivos de la adquirida asignados a esas unidades.

Cuando el crédito mercantil forma parte de una unidad generadora de efectivo y una parte de las operaciones de dicha unidad se dan de baja, el crédito mercantil asociado a dichas operaciones enajenadas se incluye en el valor en libros de la operación al determinar la ganancia o pérdida obtenida en la enajenación de la operación.

El crédito mercantil dado de baja en estas circunstancias se valora sobre la base de los valores relativos a la operación enajenada y la parte de la unidad generadora de efectivo que se retiene.

El crédito mercantil al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 fue de \$731,861 en cada uno de los períodos. El crédito mercantil reconocido a través de la combinación de negocios de “Casas Beta” ha sido alojado en la unidad generadora de efectivo del segmento de vivienda social.

i) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte si existen indicios que algún activo pudiera estar deteriorado. Si existe algún indicio, o cuando una prueba de deterioro anual para un activo es requerida, la Compañía estima el valor de recuperación de dicho activo. El valor de recuperación de un activo es el más alto entre el valor razonable menos costos para su venta y su valor en uso de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) y es determinado para activos individuales, a menos que dicho activo no genere flujos y sea independiente de aquellos otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo o de la unidad generadora de efectivo exceda el valor de recuperación, el activo se considera deteriorado y se ajusta a su valor de recuperación. En evaluar el valor en uso, los flujos futuros estimados son descontados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor de mercado actual a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo. Para determinar el valor razonable menos los costos para su venta, se consideran las recientes operaciones de mercado si están disponibles. Si dichas transacciones no pudieran ser identificadas, un modelo de valuación apropiado es utilizado. Estos cálculos son corroborados por múltiples valuaciones, precios de acciones públicas o cualquier otro indicador de valores.

La Compañía basa su cálculo de deterioro en presupuestos detallados y cálculos que se preparan separadamente por cada unidad generadora de efectivo para la cual se alojan los activos individuales. Estos presupuestos y estimaciones generalmente cubren un periodo de cinco años. Para períodos mayores, una tasa de crecimiento perpetua calculada y aplicada a proyectos futuros después del quinto año.

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

Crédito mercantil

El crédito mercantil se evalúa por deterioro anualmente al cierre de año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros podría estar deteriorado.

El deterioro se determina evaluando el valor de recuperación de cada unidad generadora de efectivo (o grupos generadores de efectivo) relacionados con el crédito mercantil. Cuando el valor de recuperación de cada unidad generadora de efectivo es menor que su valor en libros, una pérdida por deterioro es reconocida. Las pérdidas por deterioro relacionadas con el crédito mercantil no pueden ser reversadas en años futuros.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no han sido reconocidas pérdidas por deterioro con respecto a los activos de vida indefinida de la Compañía.

j) Inversión en asociada

La inversión de la Compañía en su asociada, una entidad sobre la que la Compañía tiene influencia significativa, se contabiliza utilizando el método de participación.

Bajo el método de participación, la inversión en una entidad asociada se mantiene en estado de situación finan-

ciera consolidado al costo más los cambios posteriores a la adquisición en la participación de los activos netos de la Compañía en la asociada.

El estado de resultados consolidado refleja la participación de la Compañía en los resultados de las operaciones de la asociada. Cuando haya un cambio que la entidad asociada reconoce directamente en su patrimonio neto, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio y revela este hecho, cuando sea aplicable, en el estado consolidado de cambios en el capital contable. Se eliminan las ganancias y pérdidas no realizadas resultantes de las transacciones entre la Compañía y la entidad asociada correspondientes a la participación en la asociada que tiene la Compañía.

La participación de la Compañía en los resultados de la entidad asociada se muestra directamente como gastos de operación en el estado de resultados consolidado. La inversión en la asociada se reconoce inicialmente al costo de adquisición y es posteriormente contabilizada utilizando el método de participación, mediante el cual la Compañía reconoce su participación en los resultados de operación y el patrimonio de la entidad asociada.

Los estados financieros de la asociada se preparan para el mismo periodo que los de la Compañía y se realizan los ajustes necesarios para homogeneizar cualquier diferencia que pudiera existir respecto a las políticas contables de la Compañía.

Después de aplicar el método de participación, la Compañía determina si es necesario reconocer pérdidas por deterioro respecto a la inversión neta que tenga en la entidad asociada. La Compañía determina en cada fecha de cierre si hay una evidencia objetiva de que la inversión en la entidad asociada se haya deteriorado. Si éste es el caso, la Compañía calcula el importe del deterioro como

la diferencia entre el importe recuperable de la entidad asociada y su valor en libros y reconoce este importe en el renglón de Inversión en asociada en el estado de resultados consolidado.

Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa en una entidad asociada, la Compañía valúa y reconoce cualquier inversión retenida a su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor en libros de la asociada en el momento de la pérdida de la influencia significativa y la contraprestación recibida se reconocen en la cuenta de resultados.

Ver Nota 14 para una mayor discusión sobre el método de participación en la inversión asociada.

k) Obligaciones por beneficios a los empleados

La Compañía otorga primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. Los costos de las primas de antigüedad se reconocen periódicamente mediante el método de crédito unitario proyectado utilizando hipótesis financieras en términos nominales. La Compañía no ha requerido hacer desembolso relativo a estos beneficios.

l) Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior

i) i) Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de co-

bertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

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

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

Valuación posterior

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

Cuentas por cobrar

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

Cancelación

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

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

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

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

ii) Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los

deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

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

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

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

Valuación posterior

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

Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias

se reconocen en el estado resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa interés efectiva.

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

Cancelación

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

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

m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables Reconocimiento inicial y valuación posterior

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como principal-only e interest-only swaps, para cubrir los riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se revalúan al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en

el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte eficaz de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso en firme no registrado (excepto por el riesgo en tipo de cambio).
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible ya sea a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, o bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la eficacia de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente eficaces para compensar cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente eficaces a lo largo de los ejercicios para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen con los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se registran del siguiente modo:

Para propósitos de coberturas de flujos de efectivo, las mismas se clasifican como de cobertura cuando la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo se atribuye ya sea a un riesgo en particular asociado con el activo o pasivo, o a un derivado de una transacción futura.

La porción inefectiva de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura se reconoce directamente en el capital contable, mientras que la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. Los importes llevados al capital contable se transfieren al estado de resultados cuando la operación de cobertura afecte el estado de resultados, ya sea cuando la cobertura de ingresos o gastos sea reconocida o cuando una venta futura ocurra.

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultado. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercicios sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

Clasificación corriente/no corriente

Los instrumentos derivados que no han sido designados como instrumentos de cobertura eficaces se clasifican como corrientes o no corrientes o se separan entre corrientes y no corrientes en base a la evaluación de los hechos y las circunstancias.

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un periodo superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.

- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable eficaz, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

n) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes representan depósitos en efectivo recibidos de clientes a manera de anticipo para adquirir una vivienda, cuando sea requerido. Estos importes se reconocen como anticipo hasta que la vivienda sea escriturada. También se compone de anticipos de clientes recibidos para servicios de construcción a ser proporcionados, los cuales serán aplicados al ingreso de acuerdo a los términos establecidos por los contratos.

o) Provisiones

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

En el caso que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea

utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

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

p) Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente

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

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

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

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

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

q) Moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en miles de pesos mexicanos, que es también la moneda funcional de la Sociedad dominante. Cada entidad de la Compañía determina su propia moneda funcional y las partidas incluidas en los estados financieros de cada sociedad se valoran utilizando esa moneda funcional.

Transacciones y saldos

Inicialmente las subsidiarias de la Compañía registran las transacciones en moneda extranjera al tipo de cam-

bio de la moneda funcional vigente en la fecha de la transacción.

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

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

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

Entidades del grupo

En la consolidación, los activos y pasivos de Brasil e India se convierten a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se

convierten al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocen en otro resultado integral. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoce en el estado de resultados consolidado.

En la Nota 22 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

r) Fondo para el plan de acciones al personal

La Compañía tiene implementados diferentes planes de pagos basados en acciones a través de los cuales algunos de sus ejecutivos y funcionarios de la empresa reciben una remuneración.

Durante 2011 la Compañía implementó un nuevo plan, cuyo costo de compensación fue determinado como referencia del valor razonable de dichos pasivos a la fecha de balance. El valor razonable de la compensación es determinado usando un modelo de precios apropiado y es valuado a la fecha de otorgamiento

s) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales al plan de acciones revelado en la Nota 21, cuyos efectos fueron inmateriales. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la utilidad por acción se calculó como sigue:

	2012	2011
Utilidad neta participación controladora	\$ 1,595,181	\$ 1,015,051
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	334,568	334,700
Utilidad por acción	\$ 4.77	\$ 3.03

t) Presentación del estado de resultados

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

u) Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que analiza la dirección en la toma de decisiones de la administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social,

vivienda media, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

v) Utilidad integral

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

	Instrumentos financieros derivados	Otras cuentas de capital
Saldo al 1 de enero de 2011	\$ (308,854)	\$ 53,317
Cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado	452,333	-
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado	(126,231)	-
Pérdida cambiaria del Senior Guaranteed Notes 2019	-	(399,250)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por el Senior Guaranteed Notes 2019	-	111,791
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(2,285)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	17,248	(236,427)
Cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado	(612,813)	-
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de instrumento financiero derivado	171,853	-
Utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	137,275
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad cambiaria por los Senior Guaranteed Notes 2019 y 2020	-	(36,797)
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras	-	(123,375)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	\$ (423,712)	\$ (259,324)

4. Primera adopción de las NIIF

Estos estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado de conformidad con la NIIF. Por los períodos incluidos hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía había preparado sus estados financieros consolidados de conformidad con las NIF Mexicanas.

La Compañía ha preparado sus estados financieros los cuales cumplen con las NIIF aplicables para los períodos dictaminados en o después del 31 de diciembre de 2012, junto con los períodos comparativos al 31 de diciembre de 2011, como se describe en las políticas contables. En la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF. Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía al reformular sus estados financieros bajo NIF Mexicanas, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y sus estados financieros previamente publicados bajo NIF Mexicanas por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

Exenciones aplicadas

Para la preparación de los estados financieros consolidados bajo NIIF, la Compañía aplicó las excepciones obligatorias y utilizó ciertas exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1, en relación con la aplicación retrospectiva total.

La Compañía aplicó las siguientes excepciones obligatorias establecidas en la NIIF 1, que no permite la aplicación retrospectiva a los requerimientos establecidos en dichas normas:

- Estimaciones contables: todas las estimaciones contables significativas hechas bajo NIF Mexicanas son consistentes con las estimaciones bajo NIIF por los mismos períodos. No se han realizado ajustes retrospectivos a las estimaciones contables llevados a cabo

antes de la fecha de transición. Ciertos ajustes (correcciones) con relación a la estimación de las vidas útiles de la propiedad y equipo se llevaron a cabo, los cuales fueron aplicados prospectivamente desde el 1 de enero de 2011 que es la fecha de transición. Dichos ajustes no fueron importantes, tanto en el estado de situación financiera consolidado emitido previamente al 1 de enero de 2011, como en el estado de resultados consolidado bajo NIF Mexicanas emitido anteriormente al 31 de diciembre de 2011.

- Relaciones de cobertura: los instrumentos financieros derivados que fueron considerados de cobertura bajo NIF Mexicanas califican también bajo NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición*, como de cobertura. No se hicieron designaciones de cobertura de manera retrospectiva.

La Compañía aplica las siguientes exenciones opcionales establecidas en la NIIF 1:

- NIIF 3 Combinaciones de Negocios: ha sido aplicada para combinaciones de negocios anteriores que ocurrieron antes del 1 de enero de 2011. Utilizar esta exención significa que los valores en libros bajo NIF Mexicanas de los activos y pasivos, que se requieren reconocer bajo NIIF, es su valor asumido a la fecha de adquisición. Los activos y pasivos que no califican para ser reconocidos bajo NIIF se excluyen del balance inicial bajo NIIF.
- La Compañía eligió reformular algunas partidas de propiedad y equipo a la fecha de transición; el valor reformulado representa el valor razonable como costo asumido, incluyendo la depreciación acumulada. Dicho valor razonable fue determinado con base a avales externos, y para períodos futuros, la Compañía aplicó el método de costo.

- La Compañía eligió aplicar los requisitos establecidos en la NIC 23 *Costos por préstamos*, a partir de la fecha de transición y por ello contabilizará los costos por préstamos después de la fecha de transición de acuerdo a la NIC 23, incluyendo aquellos costos por préstamos incurridos después de dicha fecha en base a activos calificables previamente bajo construcción. Los costos por préstamos incluidos previamente bajo NIF Mexicanas fueron sujetos a la exención del costo asumido.

Conciliación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF):

	Notas	NIF Mexicanas	Ajustes	Reclasificaciones	NIIF
Activos					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	(j)	\$ 3,435,222	\$ -	\$ (127,530)	\$ 3,307,692
Efectivo restringido	(j)	-	-	127,530	127,530
Cuentas por cobrar, neto		1,975,203	-	-	1,975,203
Inventarios	(a)	17,121,857	(52,464)	-	17,069,393
Pagos anticipados		469,361	-	-	469,361
Otros activos financieros		272,830	-	-	272,830
Total del activo circulante		23,274,473	(52,464)	-	23,222,009
Activo no circulante:					
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	(a)	10,591,499	(203,205)	-	10,388,294
Propiedad y equipo, neto	(b)	1,002,572	506,919	-	1,509,491
Crédito mercantil		731,861	-	-	731,861
Otros activos no circulantes	(d)	199,645	(4,103)	(163,867)	31,675
Cuentas por cobrar a largo plazo		62,166	-	-	62,166
Instrumentos financieros derivados	(e)	-	13,123	-	13,123
Impuesto sobre la renta diferido	(h)	779,268	78,445	-	857,713
Total del activo no circulante		13,367,011	391,179	(163,867)	13,594,323
Total del activo		\$ 36,641,484	\$ 338,715	\$ (163,867)	\$ 36,816,332
Pasivo y capital contable					
Pasivo a corto plazo:					
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	(d)	\$ 1,728,513	\$ -	\$ (35,465)	\$ 1,693,048
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables.		169,604	-	-	169,604
Cuentas por pagar	(i)	3,410,579	-	1,540	3,412,119
Acreedores por adquisición de terrenos		778,141	-	-	778,141
Depósitos de clientes para futuros ventas		624,644	-	-	624,644

Otros impuestos por pagar		754,264	-	-	754,264
Impuesto sobre la renta		37,531	-	-	37,531
Participación de los trabajadores en las utilidades	(i)	1,540	-	(1,540)	-
Provisión para posiciones fiscales inciertas		775,946	-	-	775,946
Total del pasivo a corto plazo		8,280,762	-	(35,465)	8,245,297
Pasivo a largo plazo:					
Deuda a largo plazo	(d)	10,787,601	-	(128,402)	10,659,199
Arrendamientos por pagar a largo plazo		235,430	-	-	235,430
Instrumentos financieros derivados	(e)	508,160	(15,796)	-	492,364
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo		41,441	-	-	41,441
Otros pasivos a largo plazo	(f)	90,478	(85,794)	-	4,684
Impuesto sobre la renta diferido	(h)	4,377,101	187,339	-	4,564,440
Total del pasivo a largo plazo		16,040,211	85,749	(128,402)	15,997,558
Total del pasivo		24,320,973	85,749	(163,867)	24,242,855
Capital contable:					
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	-	425,444
Prima en venta de acciones	(a)	3,290,861	(457,606)	-	2,833,255
Acciones de tesorería al costo		(98,412)	-	-	(98,412)
Utilidades retenidas	(a, b, c, e, f, h)	8,657,851	820,951	-	9,478,802
Instrumentos financieros derivado, neto de impuestos diferidos	(e, h)	(330,709)	21,855	-	(308,854)
Otras cuentas de capital	(c)	82,984	(29,667)	-	53,317
Capital contable participación controladora		12,130,586	252,966	-	12,383,552
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas		189,925	-	-	189,925
Total del capital contable		12,320,511	252,966	-	12,573,477
Total del pasivo y capital contable		\$ 36,641,484	\$ 338,715	\$ (163,867)	\$ 36,816,332

Conciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011:

	Notas	NIF Mexicanas	Ajustes	Reclasificaciones	NIF al 31 de diciembre de 2011
Activos					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	(j)	\$ 3,992,653	\$ -	\$ (132,303)	\$ 3,860,350
Efectivo restringido	(j)	-	-	132,303	132,303
Cuentas por cobrar, neto		1,993,023	(30,226)	-	1,962,797
Cuentas por cobrar a filiales		174,073	-	-	174,073
Inventarios	(p)	18,412,586	(581,998)	-	17,830,588
Pagos anticipados		469,846	-	-	469,846
Otros activos financieros		530,501	-	-	530,501
Total del activo circulante		25,572,682	(612,224)	-	24,960,458
Activo no circulante:					
Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	(a)	12,859,328	(104,190)	-	12,755,138
Propiedad y equipo, neto	(a,b)	786,137	588,991	-	1,375,128
Crédito mercantil		731,861	-	-	731,861
Inversión en asociada	(k)	-	-	36,979	36,979
Otros activos no circulantes	(d,k)	399,109	(85,254)	(213,509)	100,346
Cuentas por cobrar a largo plazo		155,713	-	-	155,713
Instrumentos financieros derivados	(e)	-	70,014	-	70,014
Impuesto sobre la renta diferido	(h)	867,471	2,795	-	870,266
Total del activo no circulante		15,799,619	472,356	(176,530)	16,095,445
Total del activo		\$ 41,372,301	\$ (139,868)	\$ (176,530)	\$ 41,055,903
Pasivo y capital contable					
Pasivo a corto plazo:					
Pasivos bancarios a corto plazo y porción circulante de la deuda a largo plazo	(d)	\$ 3,662,357	\$ -	\$ (53,237)	\$ 3,609,120
Porción circulante de los arrendamientos por pagar		188,937	-	-	188,937
Cuentas por pagar	(i)	3,075,409	-	67,420	3,142,829
Acreeedores por adquisición de terrenos		1,172,293	-	-	1,172,293
Depósitos de clientes para futuras ventas		669,851	-	-	669,851
Otros impuestos por pagar		1,056,606	-	-	1,056,606

	Notas	NIF Mexicanas	Ajustes	Reclasificaciones	NIF al 31 de diciembre de 2011
Impuesto sobre la renta		91,586	-	-	91,586
Participación de los trabajadores en las utilidades	(i)	67,420	-	(67,420)	-
Provisión para posiciones fiscales inciertas		1,599,642	-	-	1,599,642
Total del pasivo a corto plazo		11,584,101	-	(53,237)	11,530,864
Pasivo a largo plazo:					
Deuda a largo plazo	(d)	10,957,580	-	(123,293)	10,834,287
Deuda a largo plazo relacionada con prisiones		400,329	-	-	400,329
Arrendamientos por pagar a largo plazo		154,933	-	-	154,933
Instrumentos financieros derivados	(e)	12,226	(4,675)	-	7,551
Otros pasivos a largo plazo	(f)	74,115	(69,440)	-	4,675
Impuesto sobre la renta diferido	(h)	4,501,539	(9,048)	-	4,492,491
Total pasivo a largo plazo		16,100,722	(83,163)	(123,293)	15,894,266
Total pasivo		27,684,823	(83,163)	(176,530)	27,425,130
Capital contable:					
Capital social	(a)	528,011	(102,567)	-	425,444
Prima en venta de acciones	(a)	3,290,861	(457,606)	-	2,833,255
Acciones en tesorería al costo		(102,053)	-	-	(102,053)
Utilidades retenidas	(a, b, c, e, f, h)	9,962,265	531,588	-	10,493,853
Instrumentos financieros derivados, neto de impuestos diferidos	(e, h)	15,701	1,547	-	17,248
Otras cuentas de capital	(c)	(206,760)	(29,667)	-	(236,427)
Capital contable participación controladora		13,488,025	(56,705)	-	13,431,320
Participación no controladora en subsidiarias consolidadas		199,453	-	-	199,453
Total del capital contable		13,687,478	(56,705)	-	13,630,773
Total del pasivo y capital contable		\$ 41,372,301	\$ (139,868)	\$ (176,530)	\$ 41,055,903

Conciliación del estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

	Notas	NIF Mexicanas	Ajustes	Reclasificaciones	NIF al 31 de diciembre de 2011
Ingresos por venta de viviendas	(p)	\$ -	\$ (30,226)	\$ 20,209,967	\$ 20,179,741
Servicios de construcción	(p)	-	-	986,207	986,207
Otros ingresos	(p)	-	-	657,105	657,105
Ingresos	(p)	21,853,279	(30,226)	21,853,279	21,823,053
Costo de ventas	a,b,f,g (i)	16,165,752	(350,842)	65,880	15,880,790
Utilidad bruta		5,687,527	320,616	(65,880)	5,942,263
Gastos de operación	(a,b)	2,767,974	6,955	-	2,774,929
Otros gastos de operación, neto	(f)(l)	344,867	(30,147)	37,745	352,465
Utilidad de operación		2,574,686	(343,808)	103,625	2,814,869
Gasto por intereses	(d)(l)	390,618	1,507	(84,646)	307,479
Ingresos por intereses		(194,009)	-	-	(194,009)
Pérdida cambiaria, neto	(g)	265,811	740,809	-	1,006,620
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto	(e)	(67,616)	(1,779)	-	(69,395)
Método de participación en asociada	(k)	-	-	(18,979)	(18,979)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,179,882	396,729	-	1,783,153
Impuestos a la utilidad	(h)	865,940	(107,366)	-	758,574
Utilidad neta consolidada		1,313,942	(289,363)	-	1,024,579
Utilidad neta participación controladora		1,304,414	(289,363)	-	1,015,051
Utilidad neta participación no controladora		9,528	-	-	9,528
Utilidad neta consolidada		\$ 1,313,942	\$ (289,363)	\$ -	\$ 1,024,579

Conciliación del estado de resultados integral por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

	Notas	NIF Mexicanas	Ajustes	NIF al 31 de diciembre de 2011
Utilidad neta consolidada		\$ 1,313,942	\$ (289,363)	\$ 1,024,579
Otras utilidades por (perdida) integrales:				
Pérdida cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados		(399,250)	-	(399,250)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con la pérdida cambiaria por los Senior Guaranteed notes cubiertos por instrumentos financieros derivados		111,791	-	111,791
Diferencias cambiarias en la conversión de operaciones extranjeras		(2,285)	-	(2,285)
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(e,h)	481,126	(28,793)	452,333
Impuesto sobre la renta diferido relacionado con los efectos de valuación de instrumentos financieros derivados		(134,716)	(8,485)	(126,231)
Utilidad integral del año		\$ 1,370,608	\$ (309,671)	\$ 1,060,937

Conciliación del estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

	Notas	Para el año terminado al 31 de Diciembre de 2011
Utilidad neta consolidada bajo NIF Mexicanas		\$ 1,313,942
Ganancia en venta de Propiedad y equipo	(a,b)	27,356
Depreciación	(a,b)	51,925
Costo de ventas	(a)	55,255
Beneficios a empleados	(f)	(20,158)
Costos por préstamos	(g)	(482,983)
Impuesto sobre la renta diferido	(h)	107,366
Otras partidas, neto	(d) (e) (p)	(28,124)
Total de ajustes al resultado neto consolidado		(289,363)
Utilidad neta consolidada bajo NIIF		\$ 1,024,579

Conciliación del estado de flujos de efectivo consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2011.

	NIF Mexicanas	Ajustes	NIIF
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,179,882	\$ (396,729)	\$ 1,783,153
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(815,041)	422,104	(392,937)
Flujos netos de efectivo utilizados por de actividades de inversión	(221,184)	(30,148)	(251,332)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(583,941)	-	(583,941)
Ajuste al flujo por cambios en el valor del efectivo	(2,285)	-	(2,285)
Efectivo y equivalentes de efectivo al 1 de enero de 2011	3,435,222	(127,530)	3,307,692
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2011	\$ 3,992,653	\$ (132,303)	\$ 3,860,350

En el punto (o) abajo se muestra un mayor análisis de los ajustes al estado de flujos de efectivo que se presenta.

A continuación se describen los principales ajustes registrados por la Compañía con base a la adopción de las NIIF:

a. Inflación

Bajo NIF Mexicanas los efectos de la inflación en la información financiera fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2007. Posterior a 2007, la inflación fue reconocida bajo NIF Mexicanas, cuando el entorno económico en la entidad fue inflacionario, que es cuando la inflación acumulada por los últimos tres años sea equi-

valente o mayor al 26%. NIIF considera una economía como híper inflacionaria cuando la inflación acumulada de los últimos tres años anteriores se aproxime o exceda un 100%. El último periodo híper inflacionario para México y Brasil fue en 1997, antes que la Compañía iniciara sus actividades en Brasil. Derivado que la Compañía fue constituida en 1998, todos los efectos de inflación previamente reconocidos en México por el periodo de 1998 a 2007 fueron eliminados.

Los efectos de inflación eliminados a la fecha de transición resultaron en una reducción de \$(52,464) y \$(203,205) en el inventario y la tierra para futuros desarrollos, res-

pectivamente y un incremento de \$457,606 en prima en venta de acciones, una disminución de \$(102,567) en el capital social y una disminución de \$(21,183) en propiedad y equipo; todos los ajustes se fueron a los resultados acumulados. La eliminación de la indexación de los saldos de inventario a la fecha de transición dio lugar a una disminución en el costo de ventas de \$ 55,255 durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los ajustes a los valores totales de propiedad y equipo, también dieron lugar a ajustes a los importes de la depreciación registrada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

b. Revaluación de propiedad y equipo

La Compañía eligió contabilizar la propiedad y equipo

bajo el modelo de revaluación y valor su propiedad y equipo a la fecha de transición a valor razonable y utilizar dicho valor razonable como costo asumido a dicha fecha, excepto por los activos relacionados con Brasil e India para los cuales la Compañía eligió utilizar su valor bajo NIF Mexicanas a la fecha de transición como el costo asumido.

Para períodos posteriores a la fecha de transición, la Compañía mide su propiedad y equipo en base al costo histórico.

El efecto de revaluación de propiedad y equipo como costo asumido resultó en un incremento en propiedad y equipo de \$528,102 contra los resultados acumulados a la fecha de transición;

	Costo histórico	Ajuste	Valor razonable
Costo:			
Terrenos y edificios	\$ 286,833	\$ 273,608	\$ 560,441
Maquinaria y equipo	1,626,885	(925,904)	700,981
Equipo de transporte aéreo	75,202	(53,218)	21,984
Otros activos fijos	421,319	(176,373)	244,946
	\$ 2,410,239	\$ (881,887)	\$ 1,528,352
Depreciación acumulada:			
Edificios	\$ 64,299	\$ (64,299)	\$ -
Maquinaria y equipo	1,080,536	(1,068,257)	12,279
Equipo de transporte aéreo	32,555	(32,555)	-
Otros activos fijos	230,277	(223,695)	6,582
	\$ 1,407,667	\$ (1,388,806)	\$ 18,861
Neto	\$ 1,002,572	\$ 506,919	\$ 1,509,491

Los ajustes a los valores totales de propiedad y equipo, también dieron lugar a ajustes a los importes de la depreciación registrada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

c. En 2008 la Compañía adoptó la NIF Mexicana D-3, Beneficios a empleados. Con base en la adopción de la NIF Mexicana D-3, la Compañía registró un pasivo por \$29,667 cargando la obligación por transacción en otras cuentas de capital. Con la adopción de las NIIF, la Compañía ha eliminado lo anteriormente registrado en el capital contra utilidades acumuladas.

d. Presentación de costos de emisión y revaluación de pasivos financieros a costo amortizado

Bajo NIIF los costos de emisión se reflejan como una disminución de la deuda en el estado de situación financiera consolidado. Bajo NIF Mexicanas estos importes eran revelados como componente de los otros activos.

La deuda bajo NIF Mexicanas se reconoce al valor de la transacción más interés, mientras que para NIIF se reconoce a costo amortizado.

El efecto de la medición a costo amortizado y la inclusión de los costos de emisión como componente de la deuda a la fecha de transición fue una reclasificación de \$(163,867) de otros activos a deuda a corto y largo plazo por \$(35,465) y \$(128,402), respectivamente. Esta diferencia también resultó en una reducción de \$(15,701) en los costos por amortizar, la cual fue cargada contra las utilidades acumuladas a la fecha de transición de NIIF.

e. Instrumentos financieros derivados

Las NIIF requieren la consideración de riesgo de crédito en la determinación del valor razonable de instrumentos financieros. El riesgo de crédito es el riesgo que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales. Derivado de la transición a NIIF la Compañía ajusto el valor razonable de sus activos y pasivos de instrumentos financieros derivados considerando el riesgo de crédito de la contraparte. A la fecha de transición el efecto del riesgo de crédito como componente del valor razonable resultó en una reducción de \$(4,991) a otros activos y un incremento por \$15,796 al pasivo por instrumentos financieros derivados contra resultados acumulados. Adicionalmente la Compañía hizo una reclasificación de otros activos a instrumentos financieros derivados \$13,123 para mostrar el saldo de instrumentos financieros derivados por separado.

Las NIIF también requieren medir la efectividad de los instrumentos financieros derivados que cumplan con el criterio de contabilidad de cobertura al final de cada fecha de reporte, mientras que las NIF Mexicanas esto no se requiere. La porción inefectiva de los instrumentos financieros que calificaron como cobertura a la fecha de transición que fue ajustada a resultados acumulados ascendió a \$28,793 neto de un impuesto sobre la renta diferido por \$8,485.

f. Beneficios a los empleados

Bajo NIF Mexicanas la provisión para indemnización y su correspondiente gasto deberán ser reconocidas si la entidad pretende terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro o pretende pagar beneficios como resultado de una oferta realizada a los empleados para exhortar una terminación voluntaria. Bajo NIIF la provisión se registra cuando las acciones de la Compañía han demostrado compromiso para terminar la relación con el empleado o el exhorto para el retiro voluntario. Esta acción se demuestra con un plan formal que describa las características de la terminación laboral. Por lo tanto la Compañía ha eliminado a la fecha de transición su provisión para indemnización como un incremento a los resultados acumulados. El efecto a la fecha de transición fue de \$(85,794) como una disminución en beneficios a los empleados contra resultados acumulados.

g. Costos por préstamos

Como se explica arriba, la Compañía eligió aplicar los requerimientos de la NIC 23, Costos por préstamos, a partir de la fecha de transición y contabilizará los costos por préstamos después de dicha fecha de acuerdo con la NIC 23, incluyendo aquellos costos por préstamos incurridos después de dicha fecha de activos aptos que estén bajo construcción. Los costos por préstamos incluidos previamente bajo NIF Mexicanas fueron sujetos a la exención

de costo asumido. Por lo tanto, posterior al 1 de enero de 2011, la Compañía solo capitaliza los intereses y pérdidas cambiarias atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos de larga duración como parte de dichos activos. Esta diferencia ha resultado en un incremento en el costo por préstamos cargado en el estado de resultados consolidado durante 2011 por \$482,983 como se muestra en la tabla de arriba.

h. Impuesto sobre la renta diferido

Los ajustes de NIIF que fueron registrados por la Compañía tuvieron impacto en el cálculo del impuesto sobre la renta diferido de conformidad con lo establecido en la NIC 12, Impuestos a la utilidad.

i. Participación de los trabajadores en la utilidad

Bajo NIF Mexicanas, los costos de la participación de los trabajadores en la utilidad se consideran como un concepto por separado en el estado de situación financiera, mientras que bajo NIIF dichos importes se consideran como parte de las cuentas por pagar. Bajo NIF Mexicanas la participación de los trabajadores en la utilidad se presenta en el estado de resultados como otros gastos mientras que bajo NIIF se presenta como parte del costo de ventas.

j. Efectivo restringido

Bajo NIF Mexicanas el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo restringido por \$127,530 a la fecha de transición, importe que fue reclasificado a la cuenta de efectivo restringido de acuerdo con NIF.

k. Participación en el resultado de asociadas

Bajo NIF Mexicanas este importe era presentado como parte de otros activos del estado de situación financiera consolidado y como otros (gastos) ingresos en el estado de resultados. Bajo NIIF este importe se presenta como un concepto por separado en el estado de situación financiera consolidado y el estado de resultados.

l. Otros gastos (ingresos) de operación, neto

Bajo NIF Mexicanas los otros gastos (ingresos) eran presentados en una línea por separado en el estado de resultados consolidado después de la utilidad de operación. Bajo NIIF dichos importes se reconocen como parte de los otros gastos de operación.

Bajo NIF Mexicanas las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda ("RUV") fueron reconocidas como gasto por intereses. Bajo NIIF esta cuenta forma parte de los otros gastos de operación.

m. Costo integral de financiamiento

Bajo NIF Mexicanas la Compañía mostraba como parte del costo integral de financiamiento: el gasto por interés, ingreso por interés, pérdida (utilidad) cambiaria, efectos de valuación de instrumentos financieros derivados, neto. Bajo NIIF estas cuentas no son parte de ninguna otra.

n. Estado de utilidad integral

Bajo NIF Mexicanas la utilidad integral se mostraba solamente en el estado de cambios en el capital contable. Bajo NIIF la Compañía optó en mostrar este concepto en un estado financiero consolidado separado.

o. Estado de flujos de efectivo

Referirse al resumen de la información financiera del estado consolidado de flujos de efectivo anterior. La transición de NIF Mexicanas a NIIF no tuvo un impacto significativo en el estado consolidado de flujos de efectivo:

- El efectivo restringido bajo NIF Mexicanas se presentaba como parte del efectivo y equivalentes de efectivo. Bajo NIIF el efectivo restringido se presenta por separado en el estado de situación financiera consolidado, y también es presentado como una actividad de operación en el estado de flujos de efectivo consolidado.

- La utilidad antes de impuestos a la utilidad bajo NIIF cambió respecto a la de NIF Mexicanas derivado de las notas a, b, e, f, g, h y k incluidas en la conciliación del estado de resultados consolidado.

- La depreciación incluida en actividades de operación bajo NIIF cambió comparada con la incluida bajo NIF Mexicanas debido a que el gasto por depreciación fue calculada con montos modificados por la revaluación de propiedad y equipo considerados a su costo asignado como se explicó anteriormente.

- Los inventarios y tierra para futuros desarrollos fueron ajustados bajo NIIF como consecuencia de la cancelación de los efectos de la inflación previamente alojados bajo NIF Mexicanas así como los ajustes derivados de los costos por préstamos por la adopción de NIIF.

- La participación de los trabajadores en las utilidades se reclasificó de otros pasivos a cuentas por pagar.

p. Ingresos

Los ingresos bajo NIIF se muestran en el estado de resultados consolidado incluyendo el tipo de ingresos, mientras bajo NIF Mexicanas se mostraban netos en una sola línea.

Durante 2011, hubo casos donde la Compañía vendió a sus clientes de vivienda de interés social, casas con mejoras adicionales a las de una "casa básica". En su estado de resultados de 2011, la Compañía ha reconocido el valor incremental (cuenta por cobrar no asegurada) con base a flujo de efectivo cuando éste sea recibido, debido a que la cobranza no fue determinada como probable bajo la NIC 18. Esto resultó en un ajuste de revaluación por \$30,226 en 2011 comparado contra el reportado previamente bajo NIF Mexicanas. Dichos importes relacionados con las cuentas por cobrar no aseguradas no fueron materiales al 1 de enero de 2011 ni al 31 de diciembre de 2012, y por lo tanto no se ajustaron a dichas fechas.

5. Juicios, estimaciones supuestos contables significativas

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

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

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

- Para contratos de construcción, el ingreso se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra. Este método se lleva a cabo conforme al avance en los proyectos, determinado bajo la proporción de los costos del contrato incurridos a la fecha y los costos estimados para terminación. Las estimaciones significativas figuran, pero no se limitan a, la etapa de terminación, el costo estimado por terminar, y la solvencia crediticia de la contraparte en el contrato de construcción.

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. En la Nota 8 se muestra el detalle de los principales saldos de las cuentas por cobrar de la Compañía.
- Contratos de prisiones: la Compañía participa en un contrato de construcción que podría imponer multas en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna multa al 31 de diciembre de 2012 y no cree que los importes sea probables. La Compañía ha registrado como activo financiero su estimación del valor razonable de dichos importes recuperables bajo los términos de dicho contrato al 31 de diciembre de 2012. Asimismo, la Compañía ha incurrido en deuda a largo plazo para financiar la construcción de prisiones. Esa deuda a largo plazo tiene cláusulas de aceleración subjetivas a favor del prestamista en la medida en que las prisiones no se entreguen a tiempo. La Compañía ha clasificado su deuda a largo plazo basado en la suposición de que las prisiones se completaran a tiempo. Referirse a la Nota 8 (5).
- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 29.
- Método de participación en inversión: la Compañía tiene una participación en Makobil, que durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se cree que tuvo influencia significativa pero no su control. Consecuentemente reconoce su método de participación basado en el capital contable de Makobil. Makobil tiene un contrato de construcción que podría imponer penalización en el evento que no se complete en la fecha pactada. La Compañía no ha reconocido ninguna penalización al 31 de diciembre de 2012 y no cree que dichos importes sean probables. Referirse a la Nota 14 para una mayor discusión.
- Recuperabilidad del inventario de Brasil: la Compañía tiene \$1,158,557 y \$994,539 en inventarios relacionados con sus operaciones en Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 la Compañía tuvo ventas en Brasil por \$131,153, de lo cual se pudiera inferir que tiene varios años de inventario disponibles. Durante 2012, así como en 2011, la Compañía ha registrado deterioro de inventarios para reconocer dichos inventarios a valor neto de realización.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que no han sido reservadas. Para más información referirse a la Nota 27.
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 3 (f) para mayor discusión.
- Provisión para posiciones fiscales inciertas - referirse a la Nota 27 (f).
- Valor razonable de instrumentos financieros – referirse a la Nota 17.5.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 29 para mayor discusión.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2012.

6. Normas publicadas no aplicables

A continuación se detallan las normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha de formulación de los estados financieros consolidados de la Compañía pero que todavía no estraban en vigor. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, en cuanto entren en vigor.

NIC 1 Presentación de las partidas de otro resultado Integral - Modificaciones a la NIC 1

Las modificaciones a la NIC 1 cambian la agrupación de las partidas presentadas en otro resultado integral. Las partidas que podrían reclasificarse (o “reciclarse”) a la cuenta de resultados en algún momento futuro (por ejemplo, los beneficios de cobertura de inversiones, las diferencias de conversión de operaciones en el extranjero, los movimientos netos de coberturas de flujos de efectivo y las pérdidas o las ganancias netas de activos financieros disponibles para la venta) se presentarán separadas de las partidas que no se reclasificarán nunca (por ejemplo, las pérdidas o las ganancias actuariales de los planes de pensiones definidas y las revaluación de terrenos y edificios). La modificación afecta sólo a la presentación y no tiene ningún impacto ni en la situación financiera, ni en los resultados de la Compañía. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de julio de 2012 y, por lo tanto, se aplicará en los primeros estados financieros de la Compañía una vez entre en vigor.

NIC 19 Beneficios a los empleados (revisada)

El IASB publicó numerosas modificaciones a la NIC 19,

que comprenden desde cambios fundamentales, como la eliminación del método de corredor y el concepto de los rendimientos esperados de los activos afectos al plan, hasta sencillas aclaraciones y la revisión de la redacción. Sin embargo, esta modificación afectará al gasto neto por beneficios, ya que el retorno esperado sobre los activos asociados al plan será calculado utilizando el mismo tipo de interés que el aplicado para calcular la obligación por beneficios a los empleados. Estas modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (tal como se ha revisado en 2011)

Como consecuencia de las nuevas NIIF 11 *Acuerdos conjuntos* y NIIF 12 *Información a revelar sobre la participación en otras entidades*, la NIC 28 *Inversiones en asociadas* ha pasado a denominarse *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*, y describe la aplicación del método de participación en negocios conjuntos, además de a las entidades asociadas. La modificación entrará en vigor para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado de “cuando se posee un derecho legal aplicable para compensar”.

Estas modificaciones también aclaran la aplicación del criterio de compensación de los sistemas de cancelación (tales como los sistemas de caja centralizada) los cuales aplican mecanismos de compensación por importes brutos para partidas que no surgen de forma simultánea. Estas modificaciones no se espera que tengan ningún impacto en la situación financiera o en los resultados de la Compañía y serán efectivas para los ejercicios anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2014.

NIIF 9 Instrumentos financieros:

Tal y como ha sido publicada, la NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB acerca de la sustitución de la NIC 39 y se aplica a la clasificación y valuación de los activos financieros y los pasivos financieros tal como los define la NIC 39. Inicialmente estaba previsto que la norma entrará en vigor para los ejercicios que empezaran a partir del 1 de enero de 2013, pero unas modificaciones a la NIIF 9 Fecha efectiva de aplicación y revelaciones por transición, emitida en diciembre de 2011, retrasó su fecha de entrada en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2015. En fases posteriores, el IASB abordará la contabilización de las coberturas y el deterioro de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 afectará a la clasificación y valuación de los activos financieros de la Compañía, pero no tendrá ningún impacto en la clasificación y valuación de los pasivos financieros. La Compañía cuantificará el efecto junto con las otras fases, cuando se publique la norma definitiva, incluyendo todas sus fases.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIC 27 Estados financieros separados

La NIIF 10 sustituye la parte de la NIC 27 Estados financieros separados que aborda la contabilización de los estados financieros consolidados. También trata las cuestiones planteadas en la SIC 12 *Consolidación - Entidades con propósito específico*.

La NIIF 10 establece un único modelo de control que se aplica a todas las entidades, incluidas las entidades con propósito específico. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requerirán que la Administración realice importantes juicios para determinar qué sociedades están controladas y, por lo tanto, deben ser consolidadas por la Sociedad dominante, en comparación con los requisitos que se describían en la NIC 27. En base al análisis preliminar realizado, la NIIF 10 no se espera que tenga

ningún impacto sobre las inversiones que actualmente posee la Compañía. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIIF 11 Acuerdos conjuntos

La NIIF 11 sustituye a la NIC 31 *Participaciones en negocios conjuntos* y la SIC 13 *Entidades controladas conjuntamente - Aportaciones no monetarias de los participantes*. La NIIF 11 elimina la opción de contabilizar las sociedades controladas conjuntamente utilizando el método de consolidación proporcional. En su lugar, las sociedades controladas conjuntamente, que se ajustan a la definición de entidad conjunta, deben contabilizarse utilizando el método de participación de la Compañía.

Actualmente la Compañía no tiene acuerdos conjuntos.

NIIF 12 Información a revelar sobre participantes en otras entidades

La NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente aparecían en la NIC 27 relativos a los estados financieros consolidados, así como todas las revelaciones incluidas anteriormente en la NIC 31 y en la NIC 28. Estas revelaciones se refieren a las participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, entidades asociadas y entidades estructuradas.

También exige nuevas revelaciones adicionales, pero no tendrá ningún impacto en la posición financiera o en los resultados de la Compañía. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

NIIF 13 Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece una única guía para todas las mediciones a valor razonable. La NIIF 13 no cambia cuando se requiere utilizar el valor razonable, sino que ofrece una guía sobre cómo determinar el valor razonable de acuerdo con las NIIF cuando éste es requerido o permitido.

Actualmente la Compañía está evaluando el impacto que tendrá esta nueva norma en la situación financiera y en los resultados de la Compañía, pero en base a los análisis preliminares no se esperan impactos significativos. Esta norma entrará en vigor para los ejercicios que empiecen a partir del 1 de enero de 2013.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31 de diciembre, 2012	31 de diciembre, 2011	1 de enero de 2011
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 127,306	\$ 239,243	\$ 121,593
Equivalentes de efectivo	2,002,127	3,621,107	3,186,099
	\$ 2,129,433	\$ 3,860,350	\$ 3,307,692

El efectivo en bancos genera intereses a tasas flotantes basado en los saldos diarios. Los equivalentes de efectivo son depósitos a corto plazo que se realizan por períodos que varían entre un día y tres meses, dependiendo de los requerimientos de efectivo de la Compañía, y devenga intereses conforme a la correspondiente tasa de los depósitos a corto plazo.

8. Cuentas por cobrar, neto

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Como promotor:			
Cientes e instituciones financieras (1) (2)	\$ 4,429,503	\$ 1,555,730	\$ 1,581,158
Servicios de construcción (3)	5,658,356	632,341	488,169
Cientes por servicios y otros	75,193	41,796	46,894
	10,163,052	2,229,867	2,116,221
Estimación para cuentas incobrables	(94,148)	(111,357)	(78,852)
	10,068,904	2,118,510	2,037,369
Cuentas por cobrar a largo plazo (4) (5)	(3,871,495)	(155,713)	(62,166)
	\$ 6,197,409	\$ 1,962,797	\$ 1,975,203

Los importes de cuentas por cobrar de clientes e instituciones financieras incluyen \$18,411, \$38,870 y \$2,537 relacionados con las operaciones de la Compañía en Brasil al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

Las cuentas por cobrar no devengan interés y son generalmente en un plazo de 30 a 90 días, excepto como se describe a continuación. Mientras que algunas de las cuentas por cobrar de la Compañía son de clientes de vivienda, la mayoría son de entidades dedicadas a la actividad de financiamiento de viviendas cuyas características difieren de otras cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar han sido reservadas como se muestra a continuación:

Al 1 de enero de 2011	\$ 78,852
Cargo del año	34,406
Cancelación	(1,901)
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 111,357
Cargo del año	38,025
Cancelación	(55,234)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 94,148

(1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES (*Sociedades Financieras de Objeto Limitado*), CAIXA, bancos comerciales y compradores de vivienda. Con la excepción de bancos comerciales y la CAIXA, las categorías anteriores exceden el 10% del saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011. La antigüedad de la cartera de clientes de instituciones financieras es como sigue:

	Total	< 30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	> 120 días
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 4,195,673	\$ 2,658,865	\$ 1,156,588	\$ 380,220	\$ -	\$ -
Al 31 de diciembre de 2011	1,237,897	976,551	61,477	140,384	3,766	55,719
Al 1 de enero de 2011	1,285,095	1,098,056	110,724	44,294	32,021	-

La antigüedad de la cartera de clientes es como sigue:

	Total	Vigente	<30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	>120 días
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 233,830	\$ 115,966	\$ 18,890	\$ 6,264	\$ 3,997	\$ 4,040	\$ 84,674
Al 31 de diciembre de 2011	317,833	167,299	8,217	6,896	13,343	3,329	118,749
Al 1 de enero de 2011	296,063	171,040	5,010	2,316	3,282	5,658	108,757

A continuación de muestra una tabla combinada con la cartera de clientes de instituciones financieras y la cartera de clientes:

	Total	Vigente	<30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	>120 días
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 4,429,503	\$ 115,966	\$ 2,677,755	\$ 1,162,852	\$ 384,217	\$ 4,040	\$ 84,674
Al 31 de diciembre de 2011	1,555,730	167,299	984,768	68,373	153,727	7,095	174,468
Al 1 de enero de 2011	1,581,158	171,040	1,103,066	113,040	47,576	37,679	108,757

(2) La Compañía participa en un programa de factoraje financiero con Nacional Financiera (NAFIN) que provee a FOVISSSTE una fuente de financiamiento para complementar sus programas de viviendas. Este programa proporciona factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a FOVISSSTE, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.

(3) Esta cuenta por cobrar está relacionada con los servicios de construcción prestados por la Compañía para el Gobierno Federal utilizando el método de por ciento de avance de obra.

(4) \$18,742, \$41,525 y \$62,166 de la cuenta por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se deriva principalmente de un contrato con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en el cual se acordó recibir pagos mensuales (incluyendo un interés de TIIE más 4%) durante un período de cinco años, iniciando en junio de 2009. El origen de esta cuenta por cobrar es la venta de viviendas ubicadas en la Ciudad de México.

(5) En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a la subsidiaria de la Compañía CRS Morelos para la construcción y servicio de un centro penitenciario en Morelos, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa de conformidad con el artículo 41 párrafo 4 de la "Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público". El contrato se celebró con la Secretaría de Seguridad Pública a través de la división Prevención y Readaptación Social para construir y posteriormente asistir en la operación del centro penitenciario durante 20 años.

De conformidad con las provisiones de la CINIIF 12 Acuerdos de servicios de concesión, este acuerdo se contabiliza bajo el modelo de activo financiero basado en las políticas de reconocimiento de ingresos descritas en la Nota 3a.

El costo de construcción del centro penitenciario de Morelos se ha estimado en aproximadamente \$4.0 billones. La construcción ocurre en tierra propiedad de la Compañía y la propiedad residual de la prisión y la tierra es del Gobierno Mexicano. La construcción se encuentra en un 82% terminada al 31 de diciembre de 2012. De conformidad con la CINIIF 12, el activo financiero de la Compañía (cuenta por cobrar) derivado de la construcción no constituye un activo calificable de conformidad con la NIC 23, y por ende los costos por préstamos no son capitalizados durante la etapa de construcción.

De conformidad con el contrato, CRS Morelos también desarrollará y proveerá servicios una vez terminada la construcción del centro penitenciario, incluyendo servicios como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía. Los servicios de operación serán proporcionados por CRS Morelos y comenzarán en 2013 después de la entrega del centro penitenciario, que se espera sea en Mayo 2013. Al 17 de Mayo, la construcción se ha completado sustancialmente. Algunos de estos servicios serán proporcionados a través de subcontratos con terceros, previamente aprobados por la Secretaría de Seguridad Pública.

El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de junio de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta Mayo de 2013. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a multas impuestas por el Gobierno Mexicano. A la fecha, la Compañía no ha registrado multas y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario.

Por los servicios públicos proporcionados CRS Morelos recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.08 billones por año durante 20 años comenzando en 2013. Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción, así como los servicios proporcionados. Los pagos anuales serán indexados a la inflación estipulada en el contrato.

El contrato podrá ser terminado en el evento de no cumplimiento de los términos del

mismo ya sea por la Compañía o el Gobierno Mexicano, cambios en la legislación, y ciertas situaciones extraordinarias (como desastres naturales, vandalismo en la prisión, huelgas, y ciertos otros eventos extraordinarios). En el evento que suceda una terminación extraordinaria, el contrato establece los términos para la terminación en una fórmula preestablecida.

Un total de \$4,338,753 y \$129,672 de la cuenta por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente, se deriva de la cuenta por cobrar por avance de obra (activo financiero) relacionado con este acuerdo de concesión, los ingresos de construcción han sido reconocidos de conformidad con el método de por ciento de avance de obra ejecutada (Ver Nota 3a). Al 1 de enero de 2011 no había cuenta por cobrar a largo plazo derivado que este contrato comenzó durante 2011. La recuperación de dichos importes (capital e interés) ocurrirá con los pagos mensuales que la Compañía recibirá del Gobierno Federal Mexicano por la operación del centro penitenciario.

Referirse a Nota 30, para una discusión sobre el contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato antes mencionado.

9. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Makobil

Como se menciona en la Nota 14, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía tiene el 24% del capital social en Makobil, S. de R.L.de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil es el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. A Makobil le ha sido otorgado un contrato por el Gobierno Mexicano para la construcción y posterior operación de una prisión en Chiapas, México.

Iniciando en 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por estos servicios asciende a cero.

Asimismo la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 y \$174,073 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta cuenta por cobrar originalmente venció en mayo de 2012, sin embargo, durante 2012 la fecha de vencimiento fue modificada a Mayo 2013 y devenga intereses a una tasa TIIE más

1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

Como se explica en la Nota 14, durante marzo de 2012 la Compañía llevó a cabo una modificación de su acuerdo de accionistas por el que en última instancia va a adquirir el 76% del capital social de Makobil, actualmente propiedad de Arendal.

Beneficios a empleados clave

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la compensación pagada al personal gerencial clave o directivos relevantes de la Compañía, se menciona a continuación:

Referirse a Nota 30, para una discusión de sobre el contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato con Makobil anteriormente mencionado.

	2012	2011
Beneficios directos a corto y largo plazo	\$ 174,270	\$ 172,033
Beneficios por terminación	1,215	4,206
Beneficios por plan de opción de acciones	-	3,685
Total	\$ 75,485	\$ 179,924

Los importes revelados en esta tabla son los reconocidos como gasto durante los períodos relacionados con respecto al personal clave de la Administración.

Ciertos beneficios por asignación de acciones con opción a compra fueron otorgados al personal ejecutivo según se menciona en la Nota 21.

No hubo pago por beneficios posteriores al retiro durante los años aquí presentados.

10. Inventarios

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Terrenos escriturados	\$ 7,488,546	\$ 9,059,457	\$ 9,283,765
Terrenos contratados	2,793,629	2,181,989	2,467,273
Obra en proceso	22,193,640	18,903,608	15,130,151
Materiales de construcción	595,615	440,672	576,498
	33,071,430	30,585,726	27,457,687
Terrenos para futuros desarrollos y Obra en proceso	(20,209,099)	(12,755,138)	(10,388,294)
Total inventarios al menor costo del valor de realización	\$ 12,862,331	\$ 17,830,588	\$ 17,069,393

La Compañía tiene la política de localizar y adquirir terrenos cada año, clasificando a corto plazo aquellos terrenos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar dentro del siguiente año, y a largo plazo el resto de los terrenos.

Derivado de la aplicación de la NIC 23 durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los costos capitalizados de préstamos relacionados a activos calificables por los mismos períodos fueron de \$1,883,001 y \$1,546,551, respectivamente. El

total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$1,256,003 durante 2012 (de los cuales \$713,856 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$542,147 se relacionan a costos por préstamos de años anteriores) y \$1,048,918 durante 2011 (de los cuales \$654,382 se relacionan a costos por préstamos de este año y \$394,536 se relacionan a costos por préstamos de años anteriores), respectivamente. El plazo promedio de amortización de los costos por préstamos es de 18 meses. Las tasas de capitalización anualizadas son de 11.48% y 10.64%, durante 2012 y 2011, respectivamente.

11. Pagos anticipados

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 91,537	\$ 265,206	\$ 321,415
Anticipo a proveedores y anticipos a cuenta de terrenos	124,764	198,899	141,542
Seguros y fianzas, neto	5,946	5,741	6,404
Total	\$ 222,247	\$ 469,846	\$ 469,361

12. Otros activos financieros

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$ 1,309,630	\$ 185,096	\$ 199,275
Deudores diversos, neto	67,731	345,405	73,555
Total	\$ 1,377,361	\$ 530,501	\$ 272,830

13. Propiedad y equipo

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte aéreo	Otros activos fijos	Total
Costo o valuación:					
Al 1 de enero de 2011	\$ 560,441	\$ 700,981	\$ 21,984	\$ 244,946	\$ 1,528,352
Adiciones	-	102,613	57,968	20,483	181,064
Bajas	-	(14,641)	-	(5,407)	(20,048)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	1,130	-	452	1,582

Al 31 de diciembre de 2011	\$ 560,441	\$ 790,083	\$ 79,952	\$ 260,474	\$ 1,690,950
Adiciones	6,169	46,937	46,637	25,501	125,244
Bajas	-	(78,551)	(21,984)	(97,705)	(198,240)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(27,926)	-	(4,349)	(32,275)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 566,610	\$ 730,543	\$ 104,605	\$ 183,921	Ps 1,585,679
Depreciación					
Al 1 de enero de 2011	\$ -	\$ 12,279	\$ -	\$ 6,582	\$ 18,861
Depreciación	15,439	224,873	2,749	57,681	300,742
Bajas	-	(1,358)	-	(2,670)	(4,028)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	301	-	(54)	247
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 15,439	\$ 236,095	\$ 2,749	\$ 61,539	\$ 315,822
Depreciación	15,472	211,099	5,088	55,470	287,129
Bajas	-	(64,931)	(1,946)	(86,153)	(153,030)
Efecto en fluctuación cambiaria	-	(2,621)	-	(2,689)	(5,310)
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 30,911	\$ 379,642	\$ 5,891	\$ 28,167	\$ 444,611
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 535,699	\$ 350,901	\$ 98,714	\$ 155,754	\$ 1,141,068
Al 31 de diciembre de 2011	\$ 545,002	\$ 553,988	\$ 553,988	\$ 198,935	\$ 1,375,128
Al 1 de enero de 2011	\$ 560,441	\$ 688,702	\$ 688,702	\$ 238,364	\$ 1,509,491

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

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables durante el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$109,290. La Compañía no adquirió activos a través de arrendamientos capitalizables durante 2012.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 ascendió a \$287,129 y \$300,742, respectivamente. La depreciación capitalizada como parte de los inventarios por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a \$279,683 y \$253,453, respectivamente.

14. Inversión en asociada

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía tiene el 24% del capital social en Makobil, S. de

R.L.de C.V. ("Makobil"), una empresa Mexicana. El otro accionista de Makobil es el Grupo Arendal, una compañía mexicana reconocida y dedicada a la construcción. La Compañía reconoce esta inversión bajo el método de participación.

En 2010, el Gobierno Mexicano otorgó un contrato directamente a Makobil para la construcción y servicio de un centro penitenciario por 20 años en Chiapas, México, siguiendo un procedimiento de asignación directa ("Contrato de centro penitenciario Chiapas").

El costo de construcción del centro penitenciario en Chiapas se ha estimado en aproximadamente \$4.4 billones. Makobil desarrollará y proveerá servicios al centro penitenciario, una vez terminada la construcción. Estos servicios son tales como lavandería, comida, jardinería, infraestructura y otros servicios similares. La seguridad de la prisión no forma parte del contrato y servicios a ser proporcionados por la Compañía.

Los servicios de operación comenzarán después de la entrega del centro penitenciario. El proyecto fue inicialmente agendado para ser terminado el 1 de agosto de 2012, aunque la terminación ha sido extendida por el Gobierno Mexicano hasta el 30 de mayo de 2013. El porcentaje de avance de la construcción de este centro penitenciario al 31 de diciembre de 2012 fue aproximadamente 84%. Al 17 de Mayo de 2013, la construcción se ha completado sustancialmente. En caso que el proyecto no sea terminado en tiempo, la Compañía podría ser sujeta a penalizaciones impuestas por el Gobierno Mexicano. A la fecha, Makobil no ha registrado penalizaciones y no ha considerado ninguna en base al método de porcentaje de avance del centro penitenciario. Sin embargo, no existe seguridad que dichas penalizaciones no existan en el futuro.

Durante el proceso de construcción, el ingreso relacionado a los servicios de construcción se reconoce utilizando el método de porcentaje de avance de obra por Makobil en sus estados financieros separados. Una vez que el proyecto haya iniciado operaciones, que se espera sea en 2013, los ingresos por servicios reconocidos por Makobil serán reconocidos de manera mensual. Makobil comenzará a registrar cuentas por cobrar a su valor razonable relacionada con los servicios de construcción, y posteriormente esta cuenta por cobrar será medida a su costo amortizado reconociendo el ingreso y la porción de intereses durante el periodo de 20 años de conformidad con la CINIIF 12, Acuerdos de servicios de concesión. Para los servicios proporcionados por Makobil recibirá pagos mensuales de la Secretaría de Seguridad Pública por \$1.07 billones por año durante 20 años comenzando en 2013.

Estos pagos mensuales cubrirán tanto la amortización del honorario de la construcción así como los servicios proporcionados.

Comenzando en 2012 la Compañía empezó a proporcionar servicios de subcontratista a Makobil en conexión con la construcción y operación de la prisión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012 los servicios de subcontratista proporcionados a Makobil reconocidos en el estados de resultados consolidado fue de \$3,541,703. El saldo por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por estos servicios asciende a cero.

Para financiar la construcción del centro penitenciario Makobil obtuvo financiamientos en un importe agregado de parte de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y Banco Nacional de México durante 2012.

La Compañía no es garante del contrato penitenciario de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante de ningún financiamiento de Makobil.

Asimismo la Compañía tiene una cuenta por cobrar a Makobil de \$56,208 y \$174,073 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta cuenta por cobrar vence en Mayo de 2013 y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.6%. La Compañía no es aval para el contrato de la prisión de Makobil con el Gobierno Mexicano, ni garante en cualquiera de los acuerdos de financiamiento de Makobil.

A continuación se muestran los movimientos en la inversión de Makobil:

	2012	2011
Saldo inicial	\$ 36,979	\$ -
Aportaciones a capital	480,420	18,000
Método de participación	42,845	18,979
Saldo Final	\$ 559,884	\$ 36,979

A continuación se muestran información financiera selecta de Makobil por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
Total de activo	\$ 5,298,342	\$ 1,070,465
Total de pasivo (1)	4,965,742	827,476
Total de capital contable	\$ 332,600	\$ 242,989
Ingresos	\$ 3,577,307	\$ 974,296
Costos y gastos	3,487,695	806,307
Utilidad neta	\$ 89,612	\$ 167,989

(1) Incluye un importe por \$480,060 que comprende parte de la inversión en acciones 2012 que tiene la Compañía revelada anteriormente.

El 21 de marzo de 2012 la Compañía y Arendal modificaron el acuerdo de socios de Makobil. Dicha modificación incluye un acuerdo en el cual la Compañía comprará a Arendal el 76% de su participación en Makobil por un total de \$1,106,508. La ejecución de esta compra, pago del precio de compra y la transferencia de la participación ocurrirá una vez que se haya terminado la construcción de la prisión. En dicha fecha el precio de compra podrá ser diferido hasta por un periodo de 30 meses devengando una tasa de interés anual del 12% ocurriendo la transferencia de la participación cuando los pagos hayan sido realizados.

El contrato con fecha del 21 de marzo también incluía la transferencia del control operacional día-a-día de Makobil hacia Homex de dicha fecha en adelante. Cuando la Compañía preparó sus resultados trimestrales no auditados por los primeros tres trimes-

tres del año 2012, consolidó los ingresos y costos de Makobil, aunque su contabilidad de adquisición aun era preliminar. Desde esa fecha la Compañía notó que, aunque el mencionado acuerdo de socios especificaba una transferencia de control día-a-día, en la práctica el control operacional no existía, considerando la naturaleza del proyecto de Makobil, el hecho de que la construcción de Chiapas ya se estaba llevando a cabo y Arendal era el principal subcontratista, así como que los plazos impuestos por el contrato en caso de no ser completados en tiempo impedían cualquier cambio significativo a la estructura del subcontratista. Por lo tanto como parte del cierre de año 2012, la Compañía concluyó que no tenía ni tuvo control sobre Makobil en el contexto de la NIC 27 durante ningún tiempo en 2012. Por lo tanto las operaciones de Makobil han sido contabilizadas de conformidad con el método de participación durante todo 2012.

Referirse a Nota 30, para una discusión de sobre al contrato celebrado por la Compañía en 2013 para vender su participación en el contrato de prisión Makobil anteriormente mencionado.

15. Otros activos financieros no circulantes

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Depósitos en garantía	\$ 66,204	\$ 27,661	\$ 18,643
Efectivo restringido	54,651	60,418	-
Otros	17,317	12,267	13,032
	\$ 138,172	\$ 100,346	\$ 31,675

Efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, \$54,651 y \$60,418, respectivamente, el efectivo restringido se relaciona con una línea de crédito con Deutsche Bank AG Brasil. Al 1 de enero de 2011 no existía efectivo restringido con esta línea de crédito con Deutsche Bank AC Brasil. (ver Nota 17).

16. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, distintos a los derivados, comprenden los préstamos y créditos, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. El principal propósito de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La Compañía tiene cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar, así como efectivo y equivalentes al efectivo que surgen directamente de sus operaciones. La Compañía participa en transacciones con derivados.

La Compañía está expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La Alta Dirección de la Compañía supervisa la administración de estos riesgos. Se apoya en un comité de riesgos que aconseja sobre los riesgos financieros y sobre la administración más adecuada de los mismos para la Compañía. El comité de riesgos proporciona seguridad a la Alta Dirección de que las actividades de la Compañía relativas a riesgos financieros están controladas con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valuados y administración de acuerdo con las políticas de la Compañía y sus objetivos de riesgo. Todas las actividades con derivados para propósitos de administración de riesgo son realizadas por equipos especializados que tienen las habilidades, experiencia y grado de supervisión adecuados. La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

El Consejo de Administración revisa y establece las políticas de gestión de cada uno de estos riesgos, que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro tipos de riesgos: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones corresponden a la situación al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estos análisis de sensibilidad se han preparado considerando que se mantienen constantes el importe de la deuda neta, la relación entre las tasas de interés fijas y variables para las deudas financieras y los derivados, y la proporción de instrumentos financieros en moneda extranjera, y teniendo en cuenta las designaciones de cobertura efectuadas al 31 de diciembre de 2012.

El análisis no incluye el impacto de los movimientos de las variables de mercado en los valores en libros de las provisiones y los activos y pasivos no financieros de operaciones en el extranjero.

Al realizar los análisis de sensibilidad se han utilizado los siguientes supuestos:

- La sensibilidad del estado de situación financiera se refiere a los derivados.

- La sensibilidad de la partida relevante del estado de resultados es el efecto de los cambios asumidos en los respectivos riesgos de mercado. Esto se basa en los activos financieros y los pasivos financieros existentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluyendo el efecto de la contabilización de coberturas.

- La sensibilidad del capital contable se calcula considerando el efecto de cualquier cobertura de flujos de efectivo asociado y coberturas al 31 de diciembre de 2012 por los efectos de los cambios asumidos en los mismos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones la Compañía a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía gestiona el riesgo de tasa de interés manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos a tipo fijo y variable. La política de la Compañía es mantener entre un 45% y un 60% de sus préstamos a una tasa de interés fija. Para gestionarlo, la Compañía tiene contratos de permutas de tasas de interés (swaps), en los cuales acuerda canjear, en intervalos específicos, la diferencia entre los importes de un tipo de cambio fijo y de un tipo de cambio variable calculados con referencia a un notional acordado. Estas permutas (swaps) están designadas como cobertura de las obligaciones emitidas. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, después de tener en cuenta el efecto de las permutas de tasas de interés, aproximadamente el 60%, 50% y 59% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

Sensibilidad de las tasas de interés

La tabla siguiente muestra la sensibilidad a un posible cambio en las tasas de interés sobre la parte de los préstamos

y créditos afectada, después del impacto de la contabilización de la cobertura. Manteniendo todas las demás variables constantes, la utilidad antes de impuestos de la Compañía se ve afectada por el impacto en los préstamos a tasas variables tal y como se muestra a continuación:

	Incremento/disminución en puntos base	Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad
2012		
Dólar americano	100	\$ (116,892)
Dólar americano	-100	\$ 116,892
2011		
Dólar americano	100	\$ (97,851)
Dólar americano	-100	\$ 97,851

Los movimientos asumidos en los puntos base para el análisis de la sensibilidad de las tasas de interés se basan en la situación actual del mercado, que muestra una volatilidad superior a la de ejercicios anteriores.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Compañía al riesgo de tipo de cambio afecta principalmente a las actividades de financiamiento de la Compañía (cuando el gasto por interés se realiza en una moneda distinta a la moneda funcional de la Compañía).

La Compañía gestiona el riesgo de tipo de cambio por medio de transacciones de cobertura que se espera que ocurran dentro de un periodo máximo de 24 meses. Las transacciones previstas se cubren si ningún tipo de limitación temporal.

Si la relación de cobertura es de tipo económico, la política de la Compañía es negociar las condiciones de los derivados de cobertura para ajustarlos a las condiciones de los elementos cubiertos y maximizar la eficacia de la cobertura.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía tenía cubiertas el 68%, 33% y 42% respectivamente, de su deuda en moneda extranjera en la fecha de cierre.

Sensibilidad al tipo de cambio

La siguiente tabla muestra la sensibilidad a una posible variación en el tipo de cambio del dólar americano, manteniendo todas las demás variables constantes. El impacto en la utilidad antes de impuestos de la Compañía (se debe a cambios en el valor razonable de los activos y pasivos monetarios, incluyendo los derivados no designados como instrumentos de cobertura) y el impacto en el capital contable de la Compañía (se debe a los cambios en el valor razonable de los contratos de swap designados como coberturas de flujo de efectivo).

	Cambio en tipo de cambio dólar americano	Efecto en utilidad antes de impuestos a la utilidad
2012		
	+10%	\$ (330,074)
	-10%	\$ 330,074
2011		
	+10%	\$ (635,622)
	-10%	\$ 635,622

El efecto después de impuestos es el resultado de un cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no designados como instrumentos de cobertura y los activos y pasivos monetarios en pesos, cuando la moneda funcional de la sociedad es distinta al peso. Aunque los derivados no han sido designados como instrumentos de cobertura, actúan como cobertura comercial y compensarán las transacciones subyacentes cuando ocurran.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en sus actividades operativas (fundamentalmente para las cuentas por cobrar) y en sus actividades de financia-

miento, incluyendo los depósitos en bancos e instituciones financieras, las transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar se administra por cada unidad de negocio y está sujeto a políticas establecidas por la Compañía, procedimientos y controles relacionados a la administración del riesgo de crédito de las cuentas por cobrar. La calidad crediticia del cliente se evalúa con base en el índice de crédito alcanzado, y límites de crédito individuales son definidos de acuerdo a esta evaluación.

Las cuentas por cobrar se monitorean en grupos homogéneos y son evaluadas para un deterioro de manera colectiva. El cálculo se basa en información histórica. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de activo financiero revelado en la Nota 17.5.

La Compañía no posee colaterales como garantía. La Compañía evalúa la concentración de riesgo con respecto a las cuentas por cobrar como baja ya que sus clientes se localizan en diversas jurisdicciones e industrias que operan en mercados independientes.

Instrumentos financieros y depósitos bancarios

El riesgo de crédito de los saldos con bancos e instituciones financieras se gestiona por el departamento de tesorería de la Compañía de acuerdo con la política de la Compañía. Las inversiones del exceso de fondos sólo se realizan con contrapartes autorizadas y siempre dentro de los límites de crédito asignadas a dicha contraparte. Los límites crediticios de la contraparte son revisados por el Consejo de Administración de la Compañía de forma anual, y deben ser actualizados a lo largo del ejercicio con la aprobación del Comité Financiero de la Compañía. Los límites se establecen para minimizar la concentración del riesgo y, por tanto, mitigar las pérdidas financieras por un potencial incumplimiento de la contraparte.

te en sus pagos. La exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito de los componentes del estado de situación financiera es el valor en libros que se detalla en la Nota 17.5.

Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y arrendamientos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2012	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 3,001,701	\$ 5,992,634	\$ 3,755,404	\$ 7,201,360	\$ 19,951,099
Arrendamientos capitalizables	110,473	54,060	-	-	164,533
Cuentas por pagar	3,720,745	-	-	-	3,720,745
Acreedores por adquisición de terrenos	935,749	12,413	-	-	948,162
Instrumentos financieros derivados	-	7,067	308,490	360,993	676,550
	\$ 7,768,668	\$ 6,066,174	\$ 4,063,894	\$ 7,562,353	\$ 25,461,089

Al 31 de diciembre de 2011	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 3,609,120	\$ 6,833,061	\$ 919,876	\$ 3,481,679	\$ 14,843,736
Arrendamientos capitalizables	188,937	154,933	-	-	343,870
Cuentas por pagar	3,142,829	-	-	-	3,142,829
Acreedores por adquisición de terrenos	1,172,293	-	-	-	1,172,293
Instrumentos financieros derivados	-	7,551	-	-	7,551
	\$ 8,113,179	\$ 6,995,545	\$ 919,876	\$ 3,481,679	\$ 19,510,279

Al 31 de diciembre de 2011	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 1,693,048	\$ 4,528,198	\$ 3,060,272	\$ 3,070,729	\$ 12,352,247
Arrendamientos capitalizables	169,604	235,430	-	-	405,034
Cuentas por pagar	3,412,119	-	-	-	3,412,119
Acreedores por adquisición de terrenos	778,141	41,441	-	-	819,582
Instrumentos financieros derivados	-	-	56,244	436,120	492,364
	\$ 6,052,912	\$ 4,805,069	\$ 3,116,516	\$ 3,506,849	\$ 17,481,346

Algunos de los instrumentos financieros derivados de la Compañía contienen provisiones que requieren que la Compañía mantenga ciertas calificaciones crediticias de cada una de las agencias calificadoras más importantes. La calificación crediticia de la Compañía cayó más allá de los niveles definidos y esto podría ser una violación de dichas provisiones y las contrapartes de los instrumentos financieros derivados podrían solicitar un pago anticipado o demandar ciertos niveles de colateral en instrumentos financieros derivados en las posiciones pasivas netas. El valor agregado de todos los instrumentos financieros derivados con un riesgo de crédito relacionado es un importe pasivo al 31 de diciembre de 2012 por \$655,764. Como se explica en la Nota 30, la deuda de la Compañía fue bajada de calificación en un periodo posterior al 31 de diciembre de 2012 lo cual resultó en la cancelación de dichos instrumentos financieros derivados por la contraparte en 2013.

Referirse a Nota 29 para mayor discusión sobre las tendencias actuales en la industria de la construcción en México y su impacto en los negocios de la Compañía, incluyendo su liquidez y negocio en marcha.

Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor del accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.

La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088. Ver Nota 21.

No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

17. Otros activos y pasivos financieros

17.1 Instrumentos financieros derivados

(activos financieros o pasivos financieros)

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2015

El 6 de julio de 2008 la Compañía contrató instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir las posibles fluctuaciones cambiarias de pagos futuros de intereses de su bono con vencimiento en 2015 por \$250 millones de dólares ("Interest-Only Swap"). El 28 de junio de 2011 la Compañía canceló el "Interest-Only Swap" y entro en un nuevo "Interest-Only Swap" en la misma fecha; por el "Interest-Only Swap" cancelado por la Compañía se pago \$24,863 y fue reconocido en la utilidad neta consolidada como parte de los "efectos de valuación de los instrumentos financieros derivados". Esta operación no reúne todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, por lo que los cambios en el valor razonable del derivado se registran como parte del estado de resultados consolidado en la cuenta de "efectos de valuación de instrumentos financieros derivados".

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, el valor razonable de este instrumento derivado resultó en un pasivo para la Compañía, el cual ascendía a \$7,067 (US\$0.5 millones de dólares), \$7,551 (US\$0.5 millones de dólares) y \$56,244 (US\$4.5 millones de dólares) respectivamente. La ganancia neta acumulada del "Interest-Only Swap" por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fuer de \$484 y \$23,924, respectivamente.

Instrumentos financieros relacionados con el bono o Senior Guaranteed Notes 2019

Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2019 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de diciembre de 2009 la Compañía contrató dos "Principal-Only Swaps ("PO Swap") cuyo monto notional sumaba \$250 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.93 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.87% anual promedio sobre el monto notional total de \$3,232.5 miles de pesos, en forma semestral. Con el fin de aumentar el monto de los vencimiento y evitar la "llamada de margen del colateral", en mayo de 2010, la Compañía cambió la tasa de interés de su "Principal-Only Swap" de 3.87% a 4.39%. Con el fin de incrementar los límites de estos instrumentos derivados financieros y evitar "llamadas de margen de colateral" (margin calls), en julio de 2012, la Compañía cambió la tasa de su "Principal-Only Swap" de 4.39% a 4.90%.

Adicionalmente, el 11 de diciembre de 2009 contrató un "Interest-Only Swap" con el fin de cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de los pagos de los intereses de los primeros seis meses del bono con vencimiento en 2019 por \$250 millones de dólares ("Interest-Only Swap").

El "Principal-Only Swap" reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$308,490 (US\$23.8 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Al 31 de diciembre de 2011, el valor razonable de este derivado ascendía a \$15,180 (US\$1.1 millones de dólares) y representaba una posición favorable activa. Al 1 de enero de 2011, el valor

razonable de este derivado ascendía a \$436,120 (US\$35.2 millones de dólares), y representaron una posición desfavorable pasiva. Sin embargo la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado que fue reconocida como Como se menciona en la Nota 17.5, el bono o Senior Guaranteed Notes 2020 está denominado en dólares norteamericanos. Para disminuir el riesgo de futuros cambios en el tipo de cambio entre el dólar norteamericano y el peso mexicano, el 11 de febrero de 2012 la Compañía contrató un "Principal-Only Swap ("PO Swap") cuyo monto notional sumaba \$400 millones de dólares estadounidenses y que le daban derecho a la Compañía a recibir este monto a cambio de un pago en pesos mexicanos a un tipo de cambio fijado en \$12.97 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 3.88% anual promedio sobre el monto notional total de \$5,188 miles de pesos, en forma semestral.

El "Principal-Only Swap" reunió todos los requisitos contables para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012, el valor razonable de este derivado ascendía a \$347,274 (US\$26.7 millones de dólares) y representaba una posición desfavorable pasiva. Sin embargo, la porción inefectiva de este instrumento financiero derivado que fue reconocida como gasto en el estado de resultados consolidado por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue de \$30,603. Referirse a la Nota 30 para una discusión sobre la terminación anticipada de este instrumento derivado financiero.

Durante 2012 la Compañía celebró un contrato de cuatro "Cap-Forward" para cubrir los posibles cambios en el tipo de cambio de cuatro pagos de intereses de los Senior Guaranteed Notes 2020 por US\$400 millones ("Cap-Forward"). Este Cap Forward no cumplió con todos los requisitos para ser considerado de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este derivado fue de \$13,713 (US\$1.1 millones de dólares) y representó una posición pasiva.

Instrumento financiero derivado relacionado al proyecto de financiamiento de CRS Morelos

Como se revela en la nota 17.3 el crédito relacionado con el proyecto de financiamiento de Morelos de la Compañía tiene una tasa de interés variable TIIE más márgenes a lo largo del término del financiamiento. Para poder disminuir el riesgo de futuros cambios en la tasa de interés en enero de 2012 la Compañía celebró un "Cap forward" con un valor notional de \$3,412,050 que le da el derecho a cubrir su tasa de interés al 8%. Como parte de este contrato la Compañía pagará \$12.4 miles como prima.

Esta transacción no cumplió los requisitos para ser considerada de cobertura. Al 31 de diciembre de 2012 el valor razonable de este instrumento financiero derivado era de \$6 y representó una posición pasiva.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados:

Al 31 de diciembre de 2012					
Instrumentos financiero derivados	Tipo	Notional (en dólares americanos)	Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos)	Cambios en la utilidad integral, neto de impuestos (miles de pesos)	Cambios en el estado de resultados (miles de pesos)
Activos:					
Cap Forward ("2019")	De negociación	47.50 millones	\$ 8,738	\$ -	\$ (8,738)
			\$ 8,738	-	\$ (8,738)
Pasivos:					
Interest-only swap ("2019")	De negociación	-	\$ -	\$ -	\$ 51,200
Principal-only swap ("2019")	De cobertura	250.00 millones	(308,490)	213,223	27,528
Interest-only swap ("2012")	De negociación	-	-	-	2,676
Interest-only swap ("2015")	De negociación	9.375 millones	(7,067)	-	(484)
Principal-only swap ("2020")	De cobertura	400.00 millones	(347,274)	227,737	30,603
Cap Forward ("2020")	De negociación	78.00 millones	(13,713)	-	13,713
Cap Forward ("CRS Morelos")	De negociación	\$ 3,412,050	(6)	-	6
			\$ (676,550)	\$ 440,960	\$ 125,242

Al 31 de diciembre de 2011					
Instrumento financiero derivados	Tipo	Notional (en dólares americanos)	Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos)	Cambios en la utilidad integral, neto de impuestos (miles de pesos)	Cambios en el estado de resultados (miles de pesos)
Activos:					
Interest-only swap ("2019")	De negociación	23.75 millones	\$ 51,200	\$ -	\$ (36,387)
Principal-only swap ("2019")	De cobertura	250.00 millones	15,180	(326,102)	(5,450)
Interest-only swap ("2012")	De negociación	0.52 millones	3,634	-	(3,634)
			\$ 70,014	\$ (326,102)	\$ (45,471)
Pasivos:					
Interest-only swap ("2015")	De negociación	18.75 millones	\$ (7,551)	\$ -	\$ (23,924)
			\$ (7,551)	\$ -	\$ (23,924)

Al 1 de enero de 2011			
Instrumento financiero derivados	Tipo	Nominal (en dólares americanos)	Valor razonable activo (pasivo) (miles de pesos)
Activos:			
Interest-only swap ("2019")	De negociación	47.50 millones	\$ 13,123
Pasivos:			
Principal-only swap ("2019")	De cobertura	250.00 millones	\$ (436,120)
Interest-only swap ("2015")	De negociación	37.50 millones	(56,244)
			\$ (492,364)

Los efectos netos de valuación de los instrumentos financieros derivados para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$116,504 y \$(69,395), respectivamente.

17.2 Deuda

a) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, los préstamos bancarios a corto plazo con instituciones financieras se presentan como sigue:

	2012	2011	1 de enero de 2011
Credit Suisse AG Línea de crédito con Credit Suisse AG por \$150 millones de dólares otorgada el 27 de abril de 2011 con vencimiento el 27 de abril de 2012; a una tasa de interés LIBOR más 3.5%. Esta línea fue pre-pagada en su totalidad en febrero de 2012.	\$ -	\$ 2,096,805	\$ -
Deutsche Bank AG Línea de crédito con Deutsche Bank AG por \$50 millones de dólares otorgada el 15 de diciembre de 2011 con vencimiento el 14 de diciembre de 2012 a una tasa de interés LIBOR más 6.375%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en febrero de 2012.	-	698,935	-
IXE Banco, S.A. Línea de crédito con Ixe Banco, S.A. por \$100,000 otorgada el 7 de diciembre de 2011 con vencimiento el 6 de marzo de 2012 a una tasa de interés igual a la TIIE más 5.00%.	-	100,000	-

	2012	2011	1 de enero de 2011
HSBC México, S.A. Línea de crédito con HSBC México, S.A. por \$50,000 otorgada el 12 de octubre de 2010 con vencimiento el 10 de enero de 2011; a una tasa de interés igual a la tasa de interés interbancario de equilibrio (TIIE) más 5.50%. Esta línea de crédito fue renovada en noviembre de 2011 con vencimiento en febrero de 2012.	-	50,000	50,000
Banco Nacional de México, S.A. Una línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$394,700 otorgada el 27 de diciembre de 2011, con vencimiento en enero de 2012 a una tasa de interés de TIIE más 5.00%.	-	394,700	-
BBVA Bancomer, S.A. Cuatro líneas de crédito con BBVA Bancomer, S.A. por \$300,000 otorgadas en diciembre de 2010, con vencimientos en abril de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 3.20%.	-	-	300,000
Banco Nacional de México, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$78,000 otorgadas en noviembre y diciembre de 2010, con vencimientos en enero y febrero de 2011, a unas tasas de interés de TIIE más 4.25% y 5.00%, respectivamente.	-	-	73,570
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$141,941 otorgada el 16 de julio de 2010, con vencimientos el 15 de julio de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 5.00%.	-	-	99,358
Banco Nacional de Mexico, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$95,000 otorgada el 23 de diciembre de 2010, con vencimiento el 21 de febrero de 2011, a una tasa de interés de TIIE más 5.00%.	-	-	62,640

	2012	2011	1 de enero de 2011
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$71,966 otorgadas el 25 de octubre y 8 de diciembre de 2010 con vencimientos el 7 de enero y 23 de septiembre de 2011, a unas tasas de interés de TIIE más 1.00% y 5.00%, respectivamente.	-	-	6,394
Banco Itau BBA, S.A. Siete líneas de crédito con Banco Itaú BBA, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.7 millones de reales brasileños, otorgadas desde marzo hasta diciembre de 2010, con vencimientos en febrero y junio de 2011, a una tasa de interés de 6.68%.	-	-	86,723
Banco Fibra, S.A. Tres líneas de créditos con Banco Fibra, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.8 millones de reales brasileños otorgadas desde enero hasta septiembre de 2010, con vencimientos en enero, julio y agosto de 2011, a una tasa de interés de 7.44%.	-	-	24,737
Banco ABC Brasil, S.A. Línea de crédito con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 1 millón de reales brasileños otorgada el 25 de marzo de 2010, con vencimiento el 21 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 7.19%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	22,310
Banco HSBC, S.A. Dos líneas de crédito con Banco HSBC, S.A. (Institución financiera brasileña) por 11.5 millones de reales brasileños otorgadas el 4 de febrero de 2010, Una de las líneas venció en enero de 2011 y devengó interés a una tasa de 9.09% anual; la otra línea fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	85,521

	2012	2011	1 de enero de 2011
Banco Industrial e Comercial, S.A. Línea de crédito con Banco Industrial y Comercial, S.A. (Institución financiera brasileña) por 5.0 millones de reales brasileños otorgada el 7 de mayo de 2010, con vencimiento el 28 de octubre de 2011, a una tasa de interés de 10.03%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	22,686
Banco Pine, S.A. Dos líneas de crédito con Banco Pine, S.A. (Institución financiera brasileña) por 10.0 millones de reales brasileños otorgadas en marzo y abril de 2010, con vencimientos en marzo de 2011, a una tasa de interés de 8.41%.	-	-	49,577
Banco Votorantim, S.A. Línea de crédito con Banco Votorantim, S.A. (Institución financiera brasileña) por 7.0 millones de reales brasileños otorgada el 20 de diciembre de 2010, con vencimiento el 20 de diciembre de 2011, a una tasa de interés de 7.82%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	52,056
Banco Bradesco, S.A. Tres líneas de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 2.5 millones de reales brasileños otorgadas en julio, septiembre y noviembre de 2010. Dos de los prestamos vencen en julio, septiembre y noviembre de 2010 la línea de crédito venció en diciembre de 2011, a una tasa de interés de 10.13%. Estas líneas de crédito fueron pre pagadas en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	17,623
Banco Nacional de México, S.A. Dos líneas de crédito otorgadas por Banco Nacional de México, S.A. por \$65.0 y \$89.7 millones el 20 de diciembre de 2012 a una tasa de interés TIIE más 5%. Estas líneas de crédito vencieron el 3 y 21 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo de 2013.	154,700	-	-

	2012	2011	1 de enero de 2011
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$1,198 millones el 12 de octubre de 2012 a una tasa de TIIE más 3%. Esta línea venció el 10 de enero de 2013. Estos préstamos fueron renovados y vencen el 20 de mayo de 2013.	800,110	-	-
Banco Mercantil del Norte, S.A. Cuatro líneas de crédito otorgadas por Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$250 millones el 10 de diciembre de 2012 a una tasa del 9.09% y 8.56%, respectivamente. Estas líneas vencieron el 18 de enero y 10 de marzo de 2013. Este préstamo fue renovado por \$(280 millones) y vence el 25 de mayo de 2013.	250,000	-	-
Intereses por pagar	-	2,335	28,921
Menos costos de emisión de deuda	(26,074)	(53,237)	(35,465)
	\$ 1,178,736	\$ 3,289,538	\$ 946,651

b) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 la deuda a largo plazo con instituciones financieras y emisión de bonos, se integra como sigue:

	2012	2011	1 de enero de 2011
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2015), 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.	\$ 3,247,000	\$ 3,494,675	\$ 3,095,425
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2019), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$250 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.5% anual fija pagadero el 11 de diciembre de 2019, los intereses son pagaderos cada semestre.	3,247,000	3,494,675	3,095,425

	2012	2011	1 de enero de 2011
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes 2020), con Credit Suisse Securities LLC y HSBC Securities Inc., garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y CASAS BETA CENTRO por un monto de \$400 millones de dólares estadounidenses, con una tasa del 9.75% anual fija pagadero el 20 de marzo de 2020, los intereses son pagaderos cada semestre.	5,195,200	-	-
Banco Nacional de México, S.A. Línea de crédito con Banco Nacional de México, S.A. por \$1,000 millones otorgada el 16 de julio de 2009 y renovada por \$1,500 millones el 25 de marzo de 2010. El 13 de abril de 2012 esta línea se renovó nuevamente y vence el 28 de junio de 2015, devengando un interés de TIIE más 5.00%.	1,485,454	1,110,295	1,462,613
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito con Grupo Financiero Inbursa, S.A. por \$2,078 millones de pesos, otorgado el 26 de junio de 2008, con vencimiento el 26 de junio de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 1.5%. sin embargo esta línea se prepagó en julio de 2012.	-	2,078,000	2,078,000
Banco Mercantil del Norte, S.A. Línea de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. por \$34,877 millones de pesos, otorgado en julio de 2011, con vencimiento en febrero de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 3.50%.; sin embargo esta línea se prepagó en septiembre de 2012.	-	33,836	-
Bancomer, S.A. Línea de crédito con Bancomer, S.A. por \$833,333, otorgado el 26 de julio de 2010, con vencimiento el 28 de enero de 2013, a una tasa de interés de TIIE más 3.60%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en diciembre de 2011.	-	-	833,333

	2012	2011	1 de enero de 2011
Deutsche Bank, S.A. Línea de crédito con Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) por 127.3 millones de reales brasileños otorgada el 31 de mayo de 2011, con vencimiento el 11 de abril de 2016 a una tasa de interés de 10.57%.	809,730	956,723	-
Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. Préstamo con Banco Nacional de Comercio Exterior, S. N. C. otorgada por \$456.7 millones el 1 de noviembre de 2012. El préstamo vence el 31 de octubre de 2018 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.85%.	456,743	-	-
Grupo Financiero Inbursa, S.A. Línea de crédito otorgada por Grupo Financiero Inbursa, S.A. el 25 de junio de 2012 por \$1,100 millones. La línea vence el 24 de diciembre de 2015 y devenga una tasa de interés de TIIE más 4.00%. Esta línea de crédito fue renovada en marzo de 2013 y vence en junio de 2016.	1,021,429	-	-
Banco BTG Pactual, S.A. Cinco líneas de crédito con Banco BTG Pactual, S.A. (Institución financiera brasileña) por 50.0 millones de reales brasileños otorgadas desde mayo hasta noviembre de 2010, con vencimientos desde junio hasta noviembre de 2013, a una tasa de interés de 8.73%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	369,576
Banco ABC Brasil, S.A. Tres líneas de crédito con Banco ABC Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 16.5 millones de reales brasileños otorgadas en octubre y noviembre de 2010, con vencimientos en octubre de 2012, a una tasa de interés de 7.35%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	122,704

	2012	2011	1 de enero de 2011
Banco Bradesco, S.A. Seis líneas de crédito con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) por 53.2 millones de reales brasileños otorgadas desde junio hasta diciembre de 2010, con vencimientos durante 2012 y 2013, a una tasa de interés de 6.02%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	389,547
Banco BNDES Brasil, S.A. Línea de crédito con Banco BNDES Brasil, S.A. (Institución financiera brasileña) por 0.2 millones de reales brasileños otorgada el 29 de junio de 2010, El préstamo vence en última instancia el 29 de junio de 2014, a una tasa de interés de 12.12%. Esta línea de crédito fue pre pagada en su totalidad en septiembre de 2011.	-	-	5,993
Intereses por pagar	239,742	108,958	81,382
Total deuda a largo plazo	15,702,298	11,277,162	11,533,998
Porción circulante de la deuda a largo plazo	(1,407,607)	(319,582)	(746,397)
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	(49,755)	(48,050)	(46,816)
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	(223,820)	(75,243)	(81,586)
Deuda a largo plazo	\$ 14,021,116	\$ 10,834,287	\$ 10,659,199

Limitaciones

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como garantes, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, y limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o 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 (basado en la información financiera bajo NIIF):

- Mantener un capital contable mayor a \$13,800,000;
- Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) mayor a 2.25 veces; y
- Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.75 a 1.0;
- Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

- Requerimientos de utilidad neta mínima por las operaciones de la Compañía en Brasil;

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 y la porción a largo plazo de la deuda se clasificará a corto plazo.

Como se discutió en la Nota 4 la Compañía adoptó las NIIF en 2012 algunos de los contratos de deuda de la Compañía indica que el cálculo de las obligaciones financieras se debe basar en las NIIF, mientras que algunos contratos de deuda anteriores de la Compañía indican que el cálculo de las obligaciones financieras deben basarse en las Normas de Información Financiera Mexicana (NIF). La empresa como una empresa Mexicana que cotiza en la bolsa, tuvo la obligación de adoptar NIIF en 2012, y por lo tanto la Compañía considera a las NIIF como la base apropiada legalmente para calcular la totalidad de sus obligaciones financieras restrictivas a partir de 2012, ya que es la norma de información financiera legalmente exigida para empresas públicas Mexicanas.

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) con MCA Incorporacoes, S.A. Específicamente la Compañía no estaba en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por sus operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence en abril de 2016 ha sido clasificada como a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que la Compañía a la fecha no cuenta con el derecho unilateral de diferir la terminación en un periodo mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha.

Las Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2012 totalizan \$11,689,200 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier incumplimiento por parte la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento. En el evento que Deutsche Bank, S.A. determinara el pago anticipado de los \$809,730, que se menciona anteriormente, la Compañía no tendría el derecho unilateral de diferir su terminación en un periodo mayor a un año. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2012 y al 17 de Mayo de 2013, Deutsche Bank no ha requerido el pago anticipado. Por lo anterior, las Senior Guaranteed Notes se presentan como pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo no existe certeza que dicha aceleración no ocurrirá en 2013 basado en eventos de 2013 fuera del control de la Compañía.

La Compañía no anticipa estar en cumplimiento con ciertas limitaciones financieras contenidas en sus contratos de deuda al 31 de marzo de 2013. Como se menciona en la Nota 30, posterior al 31 de diciembre de 2012 ciertas contrapartes han cancelado contratos derivados. Dichas cancelaciones se hicieron como resultado de una baja en la calificación crediticia de la compañía. Como se menciona arriba, posterior al cierre de año algunos acreedores han iniciado litigios en contra de la Compañía. Ciertos de estos asuntos de 2013 podría decirse que han resultado en una causa de incumplimiento bajo los términos de las Senior Guaranteed Notes de la Compañía, las cuales totalizan \$11,689,200 al 31 de diciembre de 2012. Dependiendo de acciones futuras de los tenedores, las cuales están fuera del control de la Compañía, dichas Senior Guaranteed Notes podrían ser aceleradas y vencerse en 2013. Derivado que estos asuntos ocurrieron posterior al 31 de diciembre de 2012, las Senior Guaranteed

Notes son clasificadas a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012.

Vencimientos de los préstamos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2012, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue (a):

Año	Total
2014	\$ 1,489,842
2015	3,890,301
2016	61,233
2017 and thereafter	8,579,740
Total	\$ 14,021,116

- (a) Esta tabla no incluye ningún impacto de los eventos posibles de incumplimiento de 2013 descritos anteriormente.

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 2012 y 2011 fue de 4.8450% y 4.7900%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2012 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$12.9880 y \$6.3608, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2011 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$13.9787 y \$7.5155, respectivamente. El tipo de cambio utilizado para convertir las obligaciones denominadas en dólares y reales brasileños al 31 de diciembre de 2010 fue de \$12.3817 y \$7.4366, respectivamente.

17.3 Deuda relacionada a prisiones

En 2009 la Compañía comenzó el desarrollo de una nueva división de infraestructura después de haber sido invitada por el Gobierno Federal Mexicano a participar en los procesos de construcción de ciertas prisiones a través de contratos con el Gobierno Federal, así como diversos proyectos de infraestructura para los cuales la Compañía actúa como subcontratista para el gobiernos Federal y gobiernos estatales. La división complementa las actividades de la división vivienda.

El 30 de septiembre de 2011, la Compañía subsidiaria CRS Morelos, firmó un contrato de financiamiento con Banobras por un monto total de \$3,900 millones para iniciar el proceso de construcción de un centro penitenciario federal en el estado de Morelos, como se describe en la Nota 8(5). Este financiamiento es sin recurso la Compañía y sus subsidiarias, por lo que los flujos de efectivo de la Compañía de las otras divisiones y proyectos no se verán afectados por el financiamiento de la institución penitenciaria federal.

Este préstamo será tratado como una línea por separado en los estados financieros consolidados de la Compañía que se preparen en periodos posteriores a las disposiciones realizadas. Algunos de los contratos de deuda de la Compañía contienen restricciones sobre el nivel de deuda y requerimientos respecto a cumplir ciertas razones financieras con base en los términos definidos.

Las subsidiarias participando en la división de infraestructura han sido designadas por el Consejo de Administración de la Compañía como subsidiarias no restringidas. La Compañía ha confirmado su punto de vista con las instituciones financieras que los financiamientos de los proyectos penitenciarios se excluirán del cálculo de las limitaciones restrictivas de la deuda.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 la deuda a largo plazo se integra como sigue:

	2012	2011	1 de enero de 2011
Ficade, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. Línea de crédito con Ficade, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. por \$400,000 millones de pesos, otorgada el 30 de diciembre de 2011, con vencimiento el 30 de diciembre de 2015 a una tasa de interés anual fija de 15.00%.	\$ 400,000	\$ 400,000	\$ -
Préstamo bancario por un total de \$ 3.9 billones con Bano-bras, Banco Mercantil del Norte, SA, Grupo Financiero Ban-orte y Banco Santander (Mexico), S.A, Grupo Financiero Santander, por un plazo de 15 años a una tasa TIIE más un margen equivalente a (i) 2.75% del 31 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, (ii) 3.0% del 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014, (iii) 3.25% del 1 de enero de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2019, (iv) 3.5% del 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2022 y (v) 3.75% del 1 de enero de 2023 hasta el 30 de diciembre de 2027. El préstamo vence comenzando en 2013 hasta 2027.	2,687,853	-	-
Bank of America México, S.A. Línea de crédito otorgada por Bank of AmericaMexico, S.A. por \$385 millones el 23 de octubre de 2013 a una tasa TIIE más 4.50%. Esta línea venció el 24 de abril de 2013. Esta línea de crédito fue renovada y vence el 24 de abril de 2013 (ver Nota 29).	385,000	-	-
Intereses por pagar	24,662	329	-
Total deuda a largo plazo	3,497,515	400,329	-
Menos porción circulante de la deuda a largo plazo	(415,358)	-	-
Menos costos de emisión de deuda a corto plazo	(14,164)	-	-
Menos costos de emisión de deuda a largo plazo	(139,711)	-	-
Deuda a largo plazo	\$ 2,928,282	\$ 400,329	\$ -

Limitaciones

Las limitaciones financieras de la deuda relacionada a p-isiones requiere que las subsidiarias no restringidas cumplan con ciertos términos, y restricciones son las siguientes:

- Mantener su existencia legal y no cambiar su propósito principal,
- Pagar seguros sobre sus activos en construcción,
- Restricción de venta de activos,
- No hacer cambios en capital social,
- No tomar deuda adicional,
- No fusionarse o escindirse,
- Obtener certificaciones de la construcción en proceso,
- No pagar dividendos o reducción del capital social,
- No otorgar préstamos
- El mantener una razón de cobertura de ingresos (ingresos neteados de gastos operativos incluyendo impuestos/pa-sivo con costo incluido) al menos de 1.2, y
- Un capital mínimo invertido en la entidad por la Compañía de por lo menos de \$1,300,000.

- El saldo del préstamo se acelerara en casa de que la Compañía no cumpla con el contrato de construcción (in-cludiendo la terminación oportuna de la construcción de acuerdo a lo programado).

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento con las clausulas restrictivas contenidas en dichos acuerdos.

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda a largo plazo vence como sigue:

Año	Total
2014	\$ 433,843
2015	48,154
2016	69,259
2017 en adelante	2,377,026
Total	\$ 2,928,282

17.4 Arrendamientos capitalizables

As of December 31, 2012 there are contracts of capital leases of machinery and equipment for a 5 year period.

The capital leases as of December 31, 2012, 2011 and January 1, 2011 are shown as follows:

	2012	2011	1 de enero de 2011
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	\$ 2,372	\$ 69,021	\$ 149,540
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en septiembre de 2008 con vencimiento en octubre de 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	12,260	23,505	34,713
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en diciembre de 2008 con vencimiento en enero de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	-	-	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIIE más 3.5%.	16,561	28,019	39,141

	2012	2011	1 de enero de 2011
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer, S.A. otorgados en marzo de 2009 con vencimiento en abril de 2014 a una tasa de interés de TIE más 3.5%.	7,505	11,761	15,928
Arrendamientos ejercidos con Leasing Operations de México, S. de R.L. de C.V. otorgados en abril, mayo y agosto de 2010 con vencimientos en mayo 2014 a una tasa de interés descontada de 13.39%.	44,174	85,199	100,578
Arrendamientos financieros ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgados en septiembre de 2010 con vencimiento en octubre del 2013 a una tasa de interés de 12.96%.	345	773	554
Arrendamiento financiero ejercidos con GE Financiera México, S.A. de C.V. otorgado en agosto de 2011, con vencimiento en septiembre de 2016 a una tasa de interés de 7.18%.	53,738	65,805	-
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Itaú, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de mayo a octubre de 2009 y de mayo hasta septiembre de 2010, con vencimientos de mayo a noviembre de 2013 a una tasa de interés de 18.48%.	1,546	6,217	11,934
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Bradesco, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados en noviembre y diciembre de 2009 así como en noviembre de 2010 y de enero a marzo de 2011, con vencimientos en noviembre y diciembre de 2012 y en marzo de 2014 a una tasa de interés de 16.97%.	20,799	49,371	48,088
Arrendamientos financieros ejercidos con Banco Consorcio, S.A. (Institución financiera brasileña) otorgados de julio hasta diciembre de 2010, con vencimientos de enero 2014 hasta noviembre de 2016 a una tasa de interés promedio de 23.91%.	716	1,111	1,373
Intereses por pagar	4,517	3,088	3,185
Total arrendamientos capitalizables	164,533	343,870	405,034
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	(110,473)	(188,937)	(169,604)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	\$ 54,060	\$ 154,933	\$ 235,430

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2012, se muestran a continuación:

Año	Total
2013	\$ 110,473
2014	15,040
2015	7,450
2016	31,570
Total	\$ 164,533

Limitaciones

Las principales cláusulas restrictivas de algunos contratos de arrendamiento obligan a la Compañía y a sus subsidiarias a que mantengan:

- Un índice de liquidez de su activo circulante a su pasivo a corto plazo no menor de 1.50 a 1.0;
- Un índice de apalancamiento de una relación de su pasivo total (excluyendo impuestos diferidos) a su capital contable (excluyendo impuestos diferidos) no mayor de 1.70 a 1.0;
- Una relación de utilidad de operación a costo integral de financiamiento, en un nivel mínimo de 2.0 veces.

Como se mencionó anteriormente, todas las limitaciones se calculan en base a NIIF a partir de 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus acuerdos de financiamiento.

17.5 Valores razonables

En la tabla de abajo se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y valores razonables que se tiene en los estados de posición financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

	Valor en libros			Valor razonable		
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Activos financieros						
Cuentas por cobrar	\$ 10,068,904	\$ 2,148,736	\$ 2,037,369	\$ 10,068,904	\$ 2,148,736	\$ 2,037,369
Instrumentos financieros derivados	8,738	70,014	13,123	8,738	70,014	13,123
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,129,433	3,860,350	3,307,692	2,129,433	3,860,350	3,307,692
Efectivo restringido	137,696	132,303	127,530	137,696	132,303	127,530
Total activos financieros	\$ 12,344,771	\$ 6,211,403	\$ 5,485,714	\$ 12,344,771	\$ 6,211,403	\$ 5,485,714
Pasivos financieros						
Total deuda y arrendamientos capitalizables	\$ 20,115,632	\$ 15,187,606	\$ 12,757,281	\$ 20,814,154	\$ 15,048,877	\$ 13,391,326
Cuentas por pagar, acreedores por adquisición de terrenos y anticipos de clientes para futuras ventas	5,841,090	4,984,973	4,856,345	5,841,090	4,984,973	4,856,345

Instrumentos financieros derivados	676,550	7,551	492,364	676,550	7,551	492,364
Total pasivos financieros	\$ 26,633,272	\$ 20,180,130	\$ 18,105,990	\$ 27,331,794	\$ 20,041,401	\$ 18,740,035

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se incluyen al importe al cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para determinar los valores razonables:

- El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros pasivos circulantes se aproximan a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. La cuenta por cobrar a largo plazo de CRS Morelos se mide a valor razonable estimado.
- Los préstamos a largo plazo a tasa fija y variable son evaluados por la Compañía considerando las características de riesgo de los proyectos financiados. Basado en esta evaluación, se consideran los deterioros por las pérdidas esperadas de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2012, los valores en libros de dichas cuentas por cobrar, neto, no son materialmente diferentes de su valor razonable.
- El valor razonable de las notas emitidas y bonos se basa en precios listados a la fecha de reporte. El valor razonable de instrumentos no listados, préstamos bancarios y otros pasivos financieros, obligaciones bajo arrendamientos capitalizables, así como cualquier otro pasivo financiero a largo plazo se estiman descontando los flujos futuros de efectivo utilizando tasas disponibles para deuda en términos similares, riesgo de crédito y vencimientos restantes.
- La Compañía celebra instrumentos financieros derivados con varias contrapartes, principalmente instituciones fi-

nancieras como de grado de inversión. Los derivados son valuados usando técnicas de valuación con datos de mercado observables que son principalmente swaps de tasa de interés, swaps de capital y swap de moneda. Las técnicas de valuación más frecuentemente aplicadas incluyen modelos de swaps, utilizando cálculos de valor presente. Los modelos incorporan varios datos fuente incluyendo la calidad crediticia de las contrapartes, fluctuación cambiaria y tasas de forward, curvas de tasas de interés y curvas de tasas de forward de los productos relacionados.

Al 31 de diciembre de 2012 el valor de mercado de un derivado con posición activa esta del ajuste por valuación de crédito atribuible al riesgo de incumplimiento de la contraparte del derivado. Los cambios en el riesgo de crédito de la contraparte no tuvieron efecto material para en la evaluación de efectividad de la cobertura para derivados designados dentro de una relación de cobertura y otros instrumentos financieros reconocidos a valor razonable.

Jerarquía del valor razonable

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros en función de la técnica de valuación:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) para activos o pasivos idénticos en mercados activos.

Nivel 2: Otras técnicas por las que son observables todos los datos que tienen un efecto significativo en el valor razonable registrado, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 2: Técnicas que utilizan datos que no se basan en datos de mercado observables y que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Cuenta por cobrar de CRS Morelos	\$ 4,252,530	\$ -	\$ -	\$ 4,252,530
Cap Forward 2019	8,738	-	8,738	-
	\$ 4,261,268	\$ -	\$ 8,738	\$ 4,252,530

Pasivos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2012	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Principal-only swap 2019	\$ (308,490)	\$ -	\$ (308,490)	\$ -
Interest-only swap 2015	(7,067)	-	(7,067)	-
Principal-only swap 2020	(347,274)	-	(347,274)	-
Cap Forward 2020	(13,713)	-	(13,713)	-
Cap Forward CRS Morelos	(6)	-	(6)	-
	\$ (676,550)	\$ -	(676,550)	\$ -

Durante el periodo reportado al 31 de diciembre de 2012, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Interest-only swap 2019	\$ 51,200	\$ -	\$ 51,200	\$ -
Principal-only swap 2019	15,180	-	15,180	-
Interest-only swap 2012	3,634	-	3,634	-
Cuenta por cobrar de CRS Morelos	129,672	-	-	129,672
	\$ 199,686	\$ -	\$ 70,014	\$ 129,672

Pasivos registrados a valor razonable:

	31 de diciembre de 2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Interest-only swap 2015	\$ 7,551	\$ -	\$ 7,551	\$ -

Durante el periodo reportados al 31 de diciembre de 2011, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable. Al 1 de enero de 2011, la Compañía tenía los siguientes instrumentos financieros derivados registrados a valor razonable:

Activos registrados a valor razonable:

	1 de enero de 2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Interest-only swap 2019	\$ 13,123	\$ -	\$ 13,123	\$ -

Pasivos registrados a valor razonable:

	1 de enero de 2011	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Principal-only swap 2019	\$ 436,120	\$ -	\$ 436,120	\$ -
Interest-only swap 2015	56,244	-	56,244	-
	\$ 492,364	\$ -	\$ 492,364	\$ -

Durante el periodo reportados al 1 de enero de 2011, no hubo transferencias entre niveles 1 y 2 de valor razonable.

La Compañía tiene un activo financiero (cuentas por cobrar) derivado de un contrato de concesión, que reconoció bajo la CINIIF 12, y está clasificada como nivel 3 dentro de la jerarquía de valor razonable. Estas cuentas por cobrar son reconocidas utilizando una tasa de descuento de 17% (nominal).

18. Prueba de deterioro en el crédito mercantil

El crédito mercantil adquirido a través de combinaciones de negocios ha sido asignado a tres unidades generadoras de efectivo para las pruebas de deterioro, y su valor en libros se describe como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Casa Beta del Centro. S.R.L. de C.V. ("Centro")	\$ 476,574	\$ 476,574	\$ 476,574
Casa Beta del Noroeste. S.R.L. de C.V. ("Noroeste")	179,357	179,357	179,357
Casa Beta del Norte, S.R.L. de C.V. ("Norte")	75,930	75,930	75,930
	\$ 731,861	\$ 731,861	\$ 731,861

El crédito mercantil registrado como parte de la adquisición de "Casas Beta" (Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Centro S. de R.L. de C.V., Casas Beta del Noroeste S. de R.L. de C.V.) ha sido alojado al segmento de interés social.

La Compañía realizó la prueba de deterioro anual al 31 de diciembre de 2012. La Compañía considera la relación entre su capitalización de mercado y su valor en libros, entre otros factores, cuando revisa indicadores para deterioro.

El valor de recuperación de la unidad generadora Casas Beta ha sido determinado basado en el valor en uso calculado usando proyecciones de flujo de efectivo de presupuestos financieros aprobados por la Administración cubriendo un periodo de cinco años. Los flujos futuros proyectados han sido actualizados para reflejar la demanda de casas. La tasa de descuento aplicada a las proyecciones de flujos de efectivo es del 6.4% para 2012, 10.9% para 2011; 9.4% para 2013 hasta 2017. Los flujos más allá de un periodo de cinco años han sido extrapolados utilizando una tasa de crecimiento del 3.34% para 2012 3.60% para 2011, que es la misma que la inflación esperada a largo plazo para México. Como resultado de este análisis, la Administración no ha reconocido ningún deterioro con respecto al crédito mercantil reconocido previamente.

Principales supuestos utilizados en los cálculos del valor en uso

El cálculo del valor en uso, para las unidades generadoras de efectivo Casas Beta es sensible a los siguientes supuestos:

- Márgenes brutos
- Tasa de descuento
- Capital de trabajo esperado
- Adquisición de propiedad y equipo
- Inflación
- Supuestos de participación en el mercado
- Estimaciones de tasa de crecimiento

Márgenes brutos — los márgenes brutos se basan en el promedio de los valores diarios alcanzados en el año precedente al inicio del periodo de presupuesto.

Tasa de descuento — las tasas de descuento reflejan la evaluación del mercado respecto a los riesgos específicos de cada unidad generadora de efectivo, teniendo en cuenta el valor temporal del dinero y los riesgos individuales de los activos subyacentes que no se han incorporado en las estimaciones de los flujos de efectivo. La tasa de descuento se basa en las circunstancias específicas de la Compañía y sus segmentos operativos y es consecuencia de su costo promedio ponderado del capital ("WACC"). El WACC tiene en cuenta tanto la deuda como el patrimonio neto. El costo del patrimonio neto se basa en el rendimiento esperado de las inversiones realizadas por los inversores de la Compañía. El costo de la deuda se basa en los costos por préstamos que devengan interés que la Compañía está obligada a devolver. El riesgo específico del segmento se incorpora aplicando factores beta individuales, que se evalúan anualmente en base a los datos del mercado.

Capital de trabajo esperado — el capital de trabajo esperado se basa en valores promedios alcanzados en el año precedente al inicio del periodo de presupuesto. Este se incrementa sobre el periodo de presupuesto para una mejora en eficiencia anticipada. Un incremento del 13.0% anual fue aplicado para la unidad generadora de efectivo.

Adquisición de propiedad y equipo — las adquisiciones de propiedad y equipo se basan en la producción esperada de cada unidad generadora de efectivo.

Inflación — las estimaciones se obtienen de índices publicados para los países en que los materiales se requieren, así como la información relacionada a insumos específicos. Las cifras presupuestadas son utilizadas si la información está disponible públicamente, de otra manera los precios de materia prima anteriores son utilizados como indicadores para precios futuros.

Supuestos de participación en el mercado — estos supuestos son importantes porque, ya sea utilizando información de la industria para tasas de crecimiento (como se muestra abajo), la Administración evalúa como la posición de la unidad relativa a sus competidores pudiera cambiar sobre el periodo de presupuesto. La Administración espera que la participación de la Compañía en el mercado sea estable sobre el periodo de presupuesto, donde por las razones explicadas anteriormente, el Consejo de Administración espera que la posición de la Compañía sobre sus competidores se fortalezca.

Estimaciones de tasas de crecimiento — estas tasas se basan en información publicada así como condiciones específicas a cada unidad generadora de efectivo.

Sensibilidad a cambios en las hipótesis

Respecto a la determinación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo Casas Beta, la Administración considera que no existe un posible cambio en ninguna de las hipótesis claves que pudiera causar que el valor en libros pudiera exceder materialmente su valor de recuperación.

19. Trade accounts payable

	2012	2011	1 de enero de 2011
Proveedores	\$ 2,414,441	\$ 1,966,150	\$ 2,164,013
Líneas de crédito revolvente*	999,262	711,097	867,924
Otros acreedores y gastos provisionados	307,042	465,582	380,182
	\$ 3,720,745	\$ 3,142,829	\$ 3,412,119

* La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores y acreedores por adquisición de terrenos a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera, S.N.C. ("Nafinsa"). En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado Nacional Financiera S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso 80284 (AAA-Homex) con "Nafinsa", que otorga una línea de crédito revolvente por \$1,000,000 con un fondo de garantía de \$137,696, \$132,303 y \$127,530 (cuenta restringida de inversión), la cual está presentada como efectivo restringido en el balance al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la Nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, aproximadamente 4,903, 4,718 y 4,542 proveedores y acreedores de terrenos, respectivamente, se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

Los términos y condiciones de estas cuentas por pagar son como sigue:

- Las cuentas por pagar son sin interés y normalmente pagadas en términos de 90 días.
- Las otras cuentas por pagar son sin interés y tienen un término promedio de seis meses.

Para explicaciones acerca de la administración del riesgo crediticio de la Compañía referirse a la Nota 16.

20. Acreedores por adquisición de terrenos

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo	\$ 935,749	\$ 885,059	\$ 646,070
Acreedores por adquisición de terrenos a corto plazo mediante línea de crédito revolvente *	-	287,234	132,071
Total a corto plazo	\$ 935,749	\$ 1,172,293	\$ 778,141
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo	\$ 12,413	Ps -	\$ 41,441

* Ver Nota 19 arriba.

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.

21. Capital contable

a) El capital social al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Al 31 de diciembre de 2012	\$ 335,869,550	\$ 425,444
Al 31 de diciembre de 2011	335,869,550	425,444
Al 1 de enero de 2011	335,869,550	425,444

b) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El monto de la reserva legal al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 fue de \$85,088, 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 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 son:

	December 31, 2012	December 31, 2011	January 1, 2011
Contributed capital account	\$ 4,618,011	\$ 4,459,521	\$ 4,287,837

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 2012 el saldo de CUFIN asciende a \$1,969,028.

d) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, la Compañía tenía un plan de opciones sobre acciones al personal que consiste en 897,868, 897,868 y 945,741 opciones sobre acciones de la Compañía aprobadas, respectivamente.

Plan de opciones sobre acciones 2009 y 2007

Durante 2012 y 2011 la Compañía no incrementó ninguna de las acciones relativas al plan de opciones sobre acciones, sin embargo un total de 47,873 opciones del plan de opcio-

nes sobre acciones 2009 fueron ejercidas. Adicionalmente durante 2011, 32,637 de las opciones del plan de opciones sobre acciones 2009 fueron canceladas ya que el derecho a ejercer las mismas concluyó.

Conforme al plan aprobado, los ejecutivos tienen el derecho a ejercer un tercio de las acciones que les fueron asignadas en cada uno de los tres años que dura el plan. El derecho para ejercer la opción de compra de las acciones, expira después de un año contado a partir de la fecha de asignación o en determinados casos hasta 180 días posteriores a la fecha de retiro del ejecutivo de la Compañía.

La siguiente información es un análisis de la actividad de opciones de acciones durante los años:

	Opciones disponibles para asignación	Opciones sobre acciones en circulación	Precio promedio de ejercicio (en pesos)
Saldos al 1 de enero de 2011	750,883	194,858	\$ 43.54
Opciones sobre acciones ejercidas	-	(47,873)	43.54
Opciones sobre acciones canceladas	32,637	(32,637)	43.54
Saldos al 31 de diciembre de 2011	783,520	114,348	\$ 43.54
Opciones sobre acciones canceladas	114,348	(114,348)	43.54
Saldos al 31 de diciembre de 2012	897,868	-	\$ 43.54

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, 47,873 de las opciones otorgadas en 2009 fueron ejercidas durante el ejercicio a un precio de \$43.54, resultando en un incremento de capital por \$2,796 en el capital contable. Al 31 de diciembre de 2012 no hay opciones remanentes disponibles.

El costo de compensación relativo al plan de opción de acciones ascendió \$689 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2011. No hubo costo de compensación relacionado al plan de opción de acciones durante el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

"Phantom Plan" 2011

Durante 2011, la Compañía aprobó un nuevo plan de opciones, "Phantom Plan", que consta de 965,596 opciones asignadas a los ejecutivos claves, y se considera como un plan de "beneficios de pasivo". Este plan entró en vigor el 1 de enero de 2011 y los ejecutivos tienen derecho a ejercer una tercera parte de sus opciones totales concedidas por el año. El derecho de ejercer la opción expira después de un año desde la fecha de la asignación o, en algunos casos, después de 180 días a partir de la salida de ejecutivo de la Compañía.

Las asignaciones se hicieron a un precio de ejercicio de 56.88 pesos mexicanos y durante el año 2011, fueron ejercidas un total de 53,675 opciones. También durante el 2012 y 2011, un total de 348,916 y 323,898 opciones de acciones fueron canceladas, respectivamente.

La siguiente información es un análisis de la actividad de la opción de acciones durante los años:

	Opciones disponibles por asignar	Precio promedio de ejercicio (en pesos)
Saldos al 1 de enero de 2011	-	\$ -
Opciones asignadas	965,596	56.88
Opciones ejercidas	(53,675)	56.88
Opciones canceladas	(323,898)	56.88
Saldos al 31 de diciembre de 2011	588,023	\$ 56.88
Opciones canceladas	(348,916)	56.88
Saldos al 31 de diciembre de 2012	239,107	\$ 56.88

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el precio promedio de las opciones asignadas del "Phantom Plan" fue de \$0.29 y \$5.15 por opción, respectivamente.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 53,675 opciones asignadas fueron ejercidas a un precio del ejercicio de \$56.88. El total del costo de compensación en relación con la opción del "Phantom Plan" ascendió a \$3,685 al 31 de diciembre de 2011. La Compañía no ejerció acciones ni tuvo un costo significativo con relación a este plan por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

e) Durante el año terminando al 31 de diciembre de 2011, la Compañía recompró 180,000 acciones propias por \$6,437. No hubo recompras de acciones durante 2012.

f) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 1,127,368 y 1,013,020 acciones permanecen en tesorería, respectivamente.

Los principales supuestos utilizados para calcular el valor razonable de las opciones de acciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Tasa de dividendo esperado	0%	0%
Volatilidad esperada	41.91%	41.45%
Tasa de interés libre de riesgo	4.36%	4.52%
Vida esperada de la opción	1	2 years
Modelo usado	Black Scholes Merton	Black Scholes Merto

22. Transacciones y saldos en moneda extranjera

- a) Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, la posición monetaria en moneda extranjera es como sigue:

	31 de diciembre de 2012		31 de diciembre de 2011		1 de enero de 2011	
	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:	Miles de dólares estadounidenses:	Miles de reales brasileños:
Activos monetarios	US\$ 173	BR\$ 19,272	US\$ 91	BR\$ 27,913	US\$ 246	BR\$ 11,477
Pasivos monetarios	(906,586)	(249,539)	(707,257)	(258,577)	(508,901)	(222,177)
Posición pasiva, neta	US\$ (906,413)	BR\$ (230,267)	US\$ (707,166)	BR\$ (230,664)	US\$ (508,655)	BR\$ (210,700)
	\$ (11,772,492)	\$ (1,464,682)	\$ (9,885,261)	\$ (1,733,555)	\$ (6,298,014)	\$ (1,566,892)

- b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados de posición financiera y a la emisión de los estados financieros son como sigue:

	(Cifras en pesos)			
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011	17 de mayo de 2013
Dólar estadounidense	12.9880	13.9787	12.3817	12.2378
Real brasileño	6.3608	7.5155	7.4366	6.02845

Los tipos de cambio promedio al 31 de diciembre de cada año se muestran como sigue:

País	Moneda funcional o de registro	2012		2011	
México	Peso mexicano	\$	1.0000	\$	1.0000
Brasil	Real brasileño		6.3608		7.5155
India	Rupias		0.2381		0.2579

23. Información por segmentos

La Compañía genera reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, servicios de construcción y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vi-

vienda de interés social fluctúa en un rango entre \$109 y \$541, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$541 y \$1,364, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,364. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran con mayor detalle son los del segmento de vivienda de interés social y del segmento de vivienda media de acuerdo con los lineamientos de la NIIF 8.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. Durante 2012 y 2011, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$363 y \$346, respectivamente. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño. El segmento de vivienda de interés social incluye los resultados de las operaciones de la Compañía en Brasil.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Año terminado al 31 de diciembre de 2012	Vivienda social	Vivienda media	Acuerdos de concesión	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 13,332,907	\$ 5,476,978	\$ 4,122,858	\$ 4,999,912	\$ 816,748	\$ 28,749,403
Depreciación	175,023	72,067	-	3,058	10,751	260,899
Utilidad de Operación	1,542,127	622,480	468,579	568,259	92,795	3,294,240
Gastos por Interés	213,618	87,951	158,951	75,387	13,111	549,018

Año terminado al 31 de diciembre de 2011	Vivienda social	Vivienda media	Acuerdos de concesión	Servicios de construcción	Otros	Total
Ingresos	\$ 16,919,725	\$ 3,260,016	\$ 129,672	\$ 856,535	\$ 657,105	\$ 21,823,053
Depreciación	210,931	40,561	-	73	8,179	259,744
Utilidad de Operación	2,176,501	424,424	16,882	111,513	85,549	2,814,869
Gastos por Interés	249,712	48,028	-	329	9,410	307,479

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 2012 y 2011, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$872 y \$918, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

Los ingresos por acuerdos de concesión incluyen los ingresos reconocidos por servicios proporcionados al Gobierno Mexicano Federal relacionados a la construcción de una prisión federal en el estado de Morelos.

Los ingresos por servicios de construcción incluyen ingresos por los servicios de construcción proporcionados al Gobierno.

Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros así como ventas de la división turismo.

Los ingresos por segmento fueron basados en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos. La utilidad de operación está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía ajusto el valor de su inventario en proceso en cada uno de sus tres proyectos brasileños por lo que los saldos totales del inventario fueron ajustados por aproximadamente \$ 152,111 y \$131,079, respectivamente. Estos inventarios están relacionados con el segmento de interés social.

La Compañía tiene operaciones nacionales en México e internacionales en Brasil e India. Los activos de India y operaciones son inmateriales al 31 de diciembre de 2012 y 2011. Las operaciones de la Compañía en Brasil iniciaron en 2010. La pérdida antes de impuestos de Brasil al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a \$452,778 y \$507,433, respectivamente y, tenía aproximadamente \$263,533 y \$821,105 de activos circulantes y \$1,085,573 y \$885,093 de activos no circulantes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo, a excepción de los datos que comprenden el balance de los contratos de concesión, como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Total activos	\$ 6,502,990	\$ 210,965
Total pasivos	5,232,203	219,708
Total capital	\$ 1,270,787	\$ (8,743)

24. Gastos de operación

	2012	2011
Gastos de administración	\$ 1,349,180	\$ 1,447,240
Gastos de venta	1,125,980	1,327,689
	\$ 2,475,160	\$ 2,774,929

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

	2012	2011
Sueldos y beneficios al personal	\$ 769,185	\$ 881,705
Gastos de oficina	93,755	126,243
Publicidad	56,467	46,864

25. Otros gastos de operación, neto

	2012	2011
Multas y recargos (1)	\$ 489,620	\$ 285,525
Pérdida en venta de propiedad y equipo	4,784	2,170
Comisiones (2)	50,482	84,646
Otros ingresos, neto	(46,332)	(19,876)
	\$ 498,554	\$ 352,465

(1) For the years ended December 31, 2012 and 2011, this account includes potential tax surcharges for uncertain tax positions for an amount of \$ 242,126 and \$ 123,423, respectively (See Note 27).

(2) Commissions paid by the Company to INFONAVIT and Registro Único de Vivienda ("RUV"), when obtaining approval of individual financing for its customers. The commissions facilitate the home sales and cash inflows recovery, so the Company considers these commissions as part of the operating expense of obtaining the customer and facilitating the sale.

26. Gastos por intereses

	2012	2011
Gastos por intereses del bono (1)	\$ -	\$ -
Otros gastos por interés	350,422	223,598
Comisiones y gastos por financiamiento	198,596	83,881
	\$ 549,018	\$ 307,479

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los gastos por intereses del bono ascienden a \$1,371,968 y \$675,852, respectivamente; sin embargo derivado de la aplicación de la NIC 23, los mismos se capitalizaron en su totalidad en los dos años mostrados (ver Nota 10).

27. Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Activo e Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU")

De acuerdo con la ley de impuestos mexicana, la Compañía está sujeta al Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y el Impuesto Empresarial a Tasa Única ("IETU") y presenta sus declaraciones de impuestos por cada entidad en lo individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes. El ingreso gravable se incrementa o reduce por los efectos de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación.

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

El 7 de diciembre de 2009, se publicó la Reforma Fiscal 2010, la cual reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones fiscales que fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2010. Cambios posteriores a la ley se llevaron a cabo a través de la Ley de Ingresos de la Federación que fueron aprobados en 2012 y entraron en vigor el 1 de enero de 2013.

Esta Reforma Fiscal aprobó incrementos en la tasa del Impuesto sobre la Renta, los cuales se aplicarán de la siguiente forma:

- 30% por los años 2010 a 2013;
- 29% por el año 2014; y
- 28% por el año 2015 en adelante.

El impuesto sobre la renta diferido al 31 de diciembre de 2012 incluye el efecto de este cambio.

Adicionalmente, se realizaron ciertos cambios al régimen de consolidación fiscal, sin embargo la Compañía no tributa bajo este régimen.

El IETU del período se calcula aplicando la tasa del 17.5% (16.5% para 2008, 17% para 2009 y 17.5% para 2010) 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.

- Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el ISR se integra como sigue:

	2012	2011
ISR:		
Corriente	\$ 1,491,993	\$ 847,711
Diferido	(383,589)	(89,137)
	\$ 1,108,404	\$ 758,574

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía aplicó las diversas tasas que estuvieron vigentes al inicio de 2012 a las diferencias temporales de acuerdo a sus fechas estimadas de reversión.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 las operaciones en Brasil generaron pérdidas antes de impuestos de \$681,163 y \$925,598, respectivamente e impuestos de \$36,567 y \$113,826, respectivamente; que se calcularon y pagaron bajo las leyes fiscales de Brasil.

- La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un porcentaje de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es:

	2012	2011
	%	%
Tasa legal:	30	30
Más :		
Gastos no deducibles	6	7
Efectos de la inflación	(1)	(2)
Pérdidas fiscales reservadas por la operación de Brasil	5	8
Efecto de ISR diferido por incremento en tasas*	1	-
Tasa efectiva	41	43

- Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, son:

	Estado de situación financiera consolidado			Estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de	
	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011	2012	2011
ISR Diferido					
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar.	\$ 1,341,291	\$ 608,069	\$ 325,968	\$ 733,222	\$ 282,101
Otras cuentas por pagar	202,807	158,415	473,666	44,392	(315,251)
Estimación para cuentas incobrables	29,388	33,407	22,830	(4,019)	10,577
Pasivos por obligaciones laborales	1,752	1,593	2,121	159	(528)
Impuesto al activo por recuperar	9,815	10,153	11,311	(338)	(1,158)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(56)	20,226	462	(20,282)	19,764
Otros pasivos	120,199	19,757	(25,276)	101,194	35,228
Instrumentos financieros derivados	205,665	70,609	85,049		
Cuentas por cobrar	(1,567,945)	(141,733)	(133,680)	(1,426,212)	(8,053)
Obra en proceso, inventarios inmobiliarios y pasivo adicional (1)	(3,441,226)	(4,334,849)	(4,313,584)	893,623	(21,265)
Propiedad y equipo	(4,311)	(66,344)	(152,147)	62,033	85,803
Pagos anticipados	(1,711)	(1,528)	(3,447)	(183)	1,919
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto.	\$ (3,104,332)	\$ (3,622,225)	\$ (3,706,727)	\$ 383,589	\$ 89,137
ISR Diferido activo	\$ 1,702,977	\$ 870,266	\$ 857,713		
ISR Diferido pasivo	(4,807,309)	(4,492,491)	(4,564,440)		
	\$ (3,104,332)	\$ (3,622,225)	\$ (3,706,727)		

(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 como pasivo adicional, al cual al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 asciende a \$249,888 y \$218,662 y \$187,425, respectivamente. Este pasivo adicional es relativo a la partida de inventarios no acumulados por el cambio en la LISR descrito anteriormente, así como es la fuente de ingresos por la cual la compañía no ha pagado impuestos.

Los cambios en el balance del pasivo neto por ISR diferido se muestran como sigue:

	2012	2011
Balance al 1 de enero	\$ (3,622,225)	\$ (3,706,727)
Ingreso (gasto) de impuesto a la utilidad durante el año actual registrado en resultados	383,589	89,137
Otras cuentas	(752)	9,805
Efectos en capital contable:		
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados	171,853	(126,231)
Impuesto sobre la renta diferido relacionado a la utilidad (pérdida) cambiaria de los Senior Guaranteed notes que califican como cobertura por instrumentos financieros derivados	(36,797)	111,791
Efectos en capital contable	135,056	(14,440)
Saldo al 31 de diciembre	\$ (3,104,332)	\$ (3,622,225)

d) Al 31 de diciembre de 2012, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos diez años ascienden a \$ 6,945,645. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales, el importe total no ha sido reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.

te, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2012 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	IMPAC por recuperar
2013	\$ -	\$ 1,192
2014	-	1,989
2015	-	1,512
2016	52,936	1,391
2017	-	3,731
2018	164,257	-
2019	623,170	-
2020	1,104,874	-
2021	2,082,152	-
2022	2,918,256	-
	\$ 6,945,645	\$ 9,815

i. El impuesto al activo (IMPAC), se causó a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos netos y algunos pasivos. El IMPAC por recuperar por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 ascendió a \$9,815, \$10,153 y \$11,311, respectivamente.

ii. Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamen-

El efecto fiscal de las pérdidas fiscales por amortizar mencionado anteriormente es de aproximadamente \$2,083,693. Tal como se describe en la tabla anterior, la Compañía ha reconocido \$ 1,341,291 en pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2012. Los importes no reconocidos se refieren principalmente a las posiciones fiscales inciertas, además de los descritos a continuación.

Adicionalmente, para sus operaciones en Brasil la Compañía ha acumulado pérdidas pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 por \$372,735 y \$328,213, respectivamente. En Brasil, las pérdidas nunca expiran pero no pueden ser reexpresadas y están limitadas al 30% del ingreso gravable por cada año. Debido a la incertidumbre sobre la recuperación de estas pérdidas, el total de las mismas no fue reconocido como impuesto sobre la renta diferido activo al 31 de diciembre de 2012, 2011, y 1 de enero de 2011.

e) La autoridad federal tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías Mexicanas por un período de cinco años; por lo tanto los años fiscales desde 2007 están sujetos a una posible revisión.

f) La Compañía ha adoptado determinadas posiciones en su declaración anual de impuestos, que se clasifican como posiciones fiscales inciertas con fines de información financiera dentro del rubro Provisión para posiciones fiscales inciertas. Específicamente, las posiciones fiscales inciertas tomadas se refieren a la interpretación de la Compañía a artículos de la Ley de ISR, con respecto a la inclusión de ciertas deudas en el cálculo del ajuste anual por inflación, y la deducción de la tierra por los desarrolladores de vivienda. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, las posiciones fiscales inciertas ascienden a \$1,140,083, \$942,234 y \$604,139, respectivamente, en activos por impuestos diferidos, los cuales están completamente reservados, y un pasivo de corto plazo adicional por un monto de \$2,309,059, \$1,599,642 y \$775,946, respectivamente. La Compañía considera este pasivo como un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible a cualquier fecha que sea requerida y no podrán ser compensadas contra las pérdidas fiscales acumuladas.

A continuación se muestran los movimientos en las posiciones fiscales de la Compañía:

Descripción	Saldo inicial	Importes cargados al impuesto del año	Probables recargos reconocidos en otros gastos de operación	Saldo final
2012	\$ 1,599,642	\$ 467,291	\$ 242,126	\$ 2,309,059
2011	775,946	700,273	123,423	1,599,642

Los impuestos federales y estatales y otras contribuciones de México y Brasil están sujetos a revisiones por las autoridades fiscales por un periodo de cinco años en ambos países. Dependiendo del resultado de sus auditorías, la Compañía está obligada contingentemente a pagar aquellos impuestos, contribuciones y recargos correspondientes de los pagos omitidos y otras diferencias que pudieran ser detectadas.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, no existía pasivo por impuestos diferidos que pudieran haber sido pagados por las utilidades no remitidas de las subsidiarias de la Compañía, asociadas o negocios conjuntos. La Compañía ha determinado que las utilidades no distribuidas de sus subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos no serán distribuidas en un futuro cercano.

Para la operación mexicana en caso de tener dividendos en el futuro, derivado del régimen fiscal relacionado a los dividendos, no existirá ningún pago de impuestos por parte de la entidad tenedora.

No existen diferencias temporales relacionadas a utilidades no distribuidas, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011, por subsidiarias en el extranjero, negocios conjuntos o asociadas ya que han tenido pérdidas.

28. Compromisos y contingencias

Compromisos por arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2012, 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 se muestran a continuación:

Año	Importe
2013	\$ 34,102
2014	11,510
2015	9,121
2016	224
Total	\$ 54,957

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron de \$45,738 y \$67,977, respectivamente.

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocu-

rrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Las coberturas de seguro pagadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fueron de \$3,756 y \$3,982, respectivamente.

Compromisos

El 15 de diciembre de 2010, la Compañía a través de su filial Homex India Private Limited, celebró un acuerdo de inversión con Kotak Real State Fund – I, por el cual, en caso de lograrse ciertas condiciones, como la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción de un desarrollo en la ciudad de Chennai, India, la Compañía adquirirá todas las acciones de capital de KS Realty Constructions Private Limited (“KS Realty”), empresa propietaria de los terrenos sobre los que se desarrollaría el proyecto.

KS Realty tiene obligaciones y otras deudas o créditos por aproximadamente 1,600 millones de rupias (\$36 millones de dólares aproximadamente) que la Compañía pagará en cinco parcialidades, la primera en la fecha de cierre (por 50 millones de rupias) y las siguientes cuatro en seis, catorce, veinte y treinta y seis meses después de la fecha de cierre por 388 millones de rupias cada una. A la fecha de emisión de los estados financieros, las condiciones a ser alcanzadas para llevar a cabo este contrato no fueron realizadas y el acuerdo de inversión fue cancelado a partir de julio de 2012. La Compañía ha tomado la decisión de pospo-

ner sus esfuerzos para entrar el mercado de vivienda en India y como resultado ha cerrado su oficina en dicho país y está llevando a cabo las acciones necesarias para finalizar sus operaciones en India, tales como el pago a acreedores y proveedores. La Compañía estima que este proceso tome entre 3 y 6 meses y posteriormente dejará las oficinas administrativas abiertas para continuar con el proceso legal correspondiente.

La Compañía tiene el compromiso de comprar la participación restante de 76% en Makobil en cuanto se de cumplimiento a un contrato de construcción por Makobil. Las condiciones de ese compromiso se exponen en Nota 14.

Otras Contingencias

La Compañía tiene diversas controversias de orden jurídico como resultado del curso normal del negocio de la construcción. La Compañía considera que el resultado final de esas controversias no tendrá un impacto adverso en los estados financieros de la Compañía.

29. Negocio en Marcha

Durante 2012, la industria de la vivienda en México se enfrentó a un número de retos que se describen a continuación, afectando negativamente los resultados financieros de la industria.

Uno de los factores más notables que ha afectado la industria fue el retraso administrativo relacionado con el Registro Único de Vivienda (“RUV”) y al sistema de puntaje de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), así como, lo que la Compañía considera una dispareja distribución de subsidios entre vivienda vertical y horizontal, donde el compromiso inicial de la pasada Administración Pública Federal fue el asignar el 70% del total de los recursos para vivienda vertical, mientras solo aproximadamente el 14% fue actualmente distribuido para vivienda vertical durante 2012. Adicionalmente, durante el último trimestre del 2012 el entendimiento

de la Compañía fue que había el compromiso para anticipar recursos del presupuesto del Gobierno Mexicano para 2013 para financiar las ventas de vivienda verticales en 2012. Sin embargo, estos fondos no fueron proporcionados oportunamente lo cual impactó la capacidad de la Compañía para cerrar las ventas de viviendas verticales en el año 2012, además de repercutir en el capital de trabajo que se utilizará para financiar las actividades de construcción de 2013. La Compañía ha realizado importantes inversiones en los últimos años en su cambio hacia el incremento de viviendas verticales, y estos asuntos han dado lugar a un retraso en la recuperación de los importes registrados como construcción en proceso.

Las recientes cifras de la RUV para el sector vivienda muestran continuos retos en 2013. Las ventas de viviendas iniciaron con una disminución de 49,000 unidades (no auditado) al mes de febrero de 2013, de 331,000 (no auditado) al final de 2012. Al mismo tiempo, el número de constructoras de viviendas que han registrado nuevos proyectos al mes de febrero de 2013 han disminuido, a lo que la Compañía considera como una baja histórica. Esta tendencia es indicativa de la escasez del financiamiento en el sector y los tiempos de retos, donde la banca comercial también ha reducido su exposición en el sector.

Como se discutió en la Nota 17.2, al 31 de diciembre de 2012 la Compañía estaba en cumplimiento de las cláusulas restrictivas financieras contenidas en sus contratos de financiamiento, excepto por una línea de crédito otorgada por Deutsche Bank, S.A. (Institución financiera brasileña) con MCA Incorporacoes, S.A. Específicamente la Compañía no estaba en cumplimiento en relación a una limitación financiera que requiere un mínimo nivel de rentabilidad por sus operaciones en Brasil. La deuda totalizaba \$809,730, la cual aunque vence en abril de 2016 ha sido clasificada como a corto

plazo en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que la Compañía a dicha fecha no contaba con el derecho unilateral de diferir la terminación en un periodo mayor de un año. Deutsche Bank, S.A. sin embargo no ha acelerado el pago de la deuda y no ha otorgado dispensa alguna a la fecha.

Además, como se discutió en la Nota 17.2, los Senior Guaranteed Notes al 31 de diciembre de 2012 totalizan \$11,689,200 y vencen en 2015, 2019 y 2020. Dichas obligaciones contienen provisiones acerca de incumplimiento cruzado de limitaciones financieras. Específicamente el incumplimiento cruzado de limitaciones financieras indica que dentro de los casos de incumplimiento bajo las Senior Guaranteed Notes se incluirá cualquier un incumplimiento por parte de la Compañía o cualquier subsidiaria restringida sobre cualquier deuda, lo cual resultaría en la aceleración de dicha deuda antes de su fecha de vencimiento. En el evento que Deutsche Bank, S.A. determinara el pago anticipado de los \$809,730, que se menciona anteriormente, la Compañía no tendría el derecho unilateral de diferir su terminación en un periodo mayor a un año. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2012 y al 17 de Mayo de 2013, Deutsche Bank no ha requerido el pago anticipado. Por lo anterior, las Senior Guaranteed Notes se presentan como pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012. Sin embargo no existe certeza que dicha aceleración no ocurrirá en 2013 basado en eventos de 2013 fuera del control de la Compañía.

Como se mencionó en la Nota 17.2, la Compañía no anticipa estar en cumplimiento con ciertas limitaciones financieras contenidas en sus contratos de deuda al 31 de marzo de 2013. Como se menciona en la Nota 30, posterior al 31 de diciembre de 2012 ciertas contrapartes han cancelado contratos derivados. Dichas cancelaciones se hicieron como resultado de una baja en la calificación crediticia de la Compañía. Como se

menciona arriba, posterior al cierre de año algunos acreedores han iniciado litigios en contra de la Compañía. Ciertos de estos asuntos de 2013 podría decirse que han resultado en una causa de incumplimiento bajo los términos de las Senior Guaranteed Notes de la Compañía, las cuales totalizan \$11,689,200 al 31 de diciembre de 2012. Dependiendo de acciones futuras de los tenedores, las cuales están fuera del control de la Compañía, dichas Senior Guaranteed Notes podrían ser aceleradas y vencerse en 2013. Derivado que estos asuntos ocurrieron posterior al 31 de diciembre de 2012, las Senior Guaranteed Notes son clasificadas a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2012.

Los asuntos mencionados anteriormente han tenido un impacto negativo importante en la de liquidez de la Compañía durante la última parte de 2012 y principios de 2013, incluyendo, pero no limitándose, a una reducción de ventas en comparación con los niveles históricos, un retraso en la recuperación de las cuentas por cobrar de operaciones de ventas, y la incapacidad de la Compañía para completar proyectos en tiempo, resultando en ajustes a sus presupuestos para la utilización de reserva territorial, y la realización de sus construcciones en proceso. La Compañía ha llevado a cabo algunas acciones para aumentar su liquidez las cuales se describen en la Nota 30.

La Compañía considera que el nuevo gobierno Mexicano a cargo del presidente Enrique Peña Nieto y su administración, así como el resto de la industria de vivienda incluyendo la SEDATU, CONAVI, INFONAVIT y FOVISSSTE, se encuentran comprometidos con el sector de la vivienda y están trabajando para acelerar los procedimientos administrativos para poder apoyar a la industria. La Compañía considera que hay ejemplos específicos de esto en 2013, incluyendo financiamientos puentes que ha recibido, así como otros asuntos.

Los asuntos mencionados anteriormente generan una duda sustancial sobre la habilidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha. En la medida que los retos antes mencionados no sean superados, podría tener un impacto significativo en la recuperabilidad futura de los activos netos registrados por la Compañía al 31 de diciembre de 2012. Los estados financieros consolidados de 2012 no incluyen los ajustes que pudieran resultar derivados de la resolución de esta incertidumbre.

30. Eventos subsecuentes

Financiamientos

El 25 de marzo de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de Banco Inbursa, S.A. Esta línea venció el 10 de Mayo de 2013 y devengó interés a una tasa del 10% anual.

El 18 de abril de 2013, la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$200 millones otorgados por el Banco Inbursa, S.A. con vencimiento el 20 de mayo de 2013 y devenga un interés del 10%.

El 29 de enero de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$450 millones de Grupo Financiero Interacciones, S.A. Este crédito venció el 29 de abril de 2013 y devengó interés a tasa TIIE más 4%.

El 13 de marzo de 2013 la Compañía obtuvo una línea de crédito de \$206 millones de Grupo Financiero Interacciones, S.A. Este crédito venció el 15 de abril de 2013 y devengó interés a tasa TIIE más 4.05%.

Acuerdo entre Homex-Inbursa e Ideal

El 17 de abril de 2013 la Compañía celebró un contrato con Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V (“Inbursa”) e Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B de C.V. (“Ideal”) para la venta de la participación de la Compañía en dos centros

penitenciarios localizados en Morelos y Chiapas, de la compañía subsidiaria CRS Morelos y la compañía asociada Makobil.

De acuerdo con este contrato la Compañía espera recibir recursos equivalentes a aproximadamente \$4,000 millones, de los cuales aproximadamente \$2,000 millones se utilizarán para capital de trabajo en la división México de la Compañía y aproximadamente \$2,000 millones se espera utilizar para prepagar deuda. La Compañía espera continuar como constructor del centro penitenciario de Morelos. Asimismo la Compañía continuará participando en la compañía operadora de ambos centros penitenciarios.

A la fecha de estos estados financieros consolidados esta transacción sigue sujeta a diversas aprobaciones. La Compañía no ha cuantificado los efectos que esta transacción pudiera tener cuando sea contabilizada en sus estados financieros consolidados de 2013.

Terminación anticipada de instrumentos financieros derivados

La Compañía previamente celebró ciertos contratos “cap forward” con Barclays Bank México S.A. (“Barclays”), y Credit Suisse, AG relacionado con ciertas deudas. Este endeudamiento se describe en la Nota 17.2, y los contratos cap forward se describen en la Nota 17.1. Todos los instrumentos financieros derivados (Principal Only Swap 2019 y Principal Only Swap 2020) han sido contabilizados como contratos de cobertura efectiva al 31 de diciembre de 2012, con aproximadamente \$655,764 de valor razonable agregado siendo clasificado como un pasivo a largo plazo en el estado de situación financiera consolidado de la Compañía. Todos los instrumentos financieros derivados que habían sido contabilizados anteriormente como de cobertura efectiva (incluyendo los contratos cap forward) y que fueron acumulados en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2012

fueron de aproximadamente \$511,999. Ambos contratos prevén la cancelación por la contraparte en la medida que las calificaciones otorgadas por las agencias de crédito a la compañía sean reducidas a ciertos niveles, las cuales eran de B2 a Ba3 en la primera parte del 2013. Estas calificaciones crediticias fueron reducidas a CCC en abril de 2013.

El 17 de abril de 2013, la Compañía recibió un aviso de una terminación anticipada de sus transacciones de derivados con Barclays Bank México, S.A. ("Barclays"). La Compañía ha sido informada que el pago de terminación será de aproximadamente US\$43 millones. Sin embargo, el cálculo del monto de terminación y la fecha de pago aún no han sido notificados a la Compañía por Barclays. Este pago por terminación se compensará con el valor razonable del pasivo registrado anteriormente.

Así mismo, la Compañía recibió una notificación de Credit Suisse, AG relacionada con la cancelación y terminación anticipada de los instrumentos financieros derivados y se le informó que el importe por terminación es de aproximadamente US\$26.7 millones más intereses al 25 de abril de 2013. Este pago por terminación se compensará con el valor razonable del pasivo registrado previamente.

Demandas legales

En Mayo de 2013, la Compañía fue informada que Credit Suisse AG ha iniciado una demanda legal en una corte estatal de Nueva York en relación con la cancelación y terminación anticipada de sus transacciones derivadas con la Compañía. La cantidad demandada por terminación anticipada es de USD\$26.7 millones más intereses. La Compañía tiene la intención de ejercer todas las defensas disponibles ante la corte.

En Mayo 2013, la Compañía fue informada de que Bank of America Mexico ha iniciado una demanda en un tribunal del estado de México en contra de la Compañía, en relación con una línea de crédito. La cantidad reclamada es por \$385 millones, la cual venció en 2013 y no ha sido pagada. La Compañía tiene la intención de ejercer todas las defensas disponibles ante el tribunal.

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 a través del cual los estándares de negocio son establecidos.

Puntos sobresalientes de Gobierno Corporativo

- Sólido Consejo de Administración - institucional e independiente - la mayoría de los consejeros de Homex 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

Consejo de Administración

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

El consejo tiene cuatro comités:

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

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

Adicional a los Comités del Consejo, la Compañía tiene un Comité de Revelaciones y Ética, así como un Código de Ética, los cuales aseguran la integridad y transparencia de sus operaciones.

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 MacKissack 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, 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 Prácticas Societarias y Compensaciones

La Compañía tiene un Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones que está integrado por, Edward Lowenthal y Luis Alberto Harvey MacKissack. Entre sus obligaciones y responsabilidades se encuentran: identificar a las personas aptas 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. Así mismo, este Comité 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 a 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 Riesgos

El Comité de Riesgos está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Edward Lowenthal, Luis Alberto Harvey MacKissack, Rafael Matute Labrador, 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.

Comité de Revelaciones

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

Comité de Ética

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

Código de Ética

El Código de Ética de Homex es un documento escrito conformado por un conjunto de reglas emitidas por la Compañía para sus trabajadores y equipo directivo, para ayudarlos a conducir su comportamiento de acuerdo a sus principales valores y estándares éticos en beneficio de los distintos grupos de interés habitualmente relacionados con Homex, tales como: clientes, proveedores, accionistas, comunidad y autoridades.

JUNTA DIRECTIVA

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez

PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez

DIRECTOR GENERAL

Z. Jamie Behar

CONSEJERO

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada

CONSEJERO

Luis Alberto Harvey MacKissack

CONSEJERO

Dennis López

CONSEJERO

Edward Lowenthal

CONSEJERO

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez

CONSEJERO

Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez es el Presidente del Consejo de Administración de Homex. 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, Banamex, HSBC (antes BITAL) y del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Actualmente, el señor de

Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en nuevos negocios como la división Infraestructura de Homex, 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. El señor de Nicolás así mismo se desempeñó como Director General de la Compañía desde 1997 hasta septiembre de 2006. Antes de asumir el cargo como Director General, el señor de Nicolás fungió como gerente regional, gerente de sistemas y supervisor de gerentes de obra. Él se graduó en ingeniería industrial de la Universidad Panamericana, en Ciudad de México y tiene una maestría en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Guadalajara.

Z. Jamie Behar es Directora Administrativa de Bienes y Raíces e Inversiones Alternativas de General Motors Investment Management Corporation (GMIMCo), el cual tiene aproximadamente \$84 mil millones de activos bajo administración por parte de clientes afiliados de GM y no afiliados. La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones en valores públicos o inversiones privadas, así como las opciones alternativas de inversión para sus portafolios, totalizando aproximadamente \$6.5 mil millones de dólares. Es miembro del Comité de Administración de GMIMCo, así como del Comité de Inversión y el Comité de Revisión y Aprobación de Inversiones. 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) y miembro del Consejo de la Asociación Nacional de Inversión en Bienes Raíces (NAREIT's). También participa como asesora en comités de diversas empre-

sas internacionales privadas de inversión en bienes raíces. La señora Behar realizó sus estudios profesionales en The Wharthon School de la Universidad de Pennsylvania y un posgrado en la Universidad de Columbia así como también una Certificación como Analista Financiero.

Wilfrido Castillo Sánchez-Mejorada es Director de Administración y Finanzas de Quálitas Cía. de Seguros, S.A.B. de C.V. (Quálitas), una institución mexicana de seguros, desde 1996. Anteriormente, el señor Castillo tuvo diferentes cargos relacionados con el sector financiero mexicano en Casa de Bolsa Cremi, Sociedad Bursátil Mexicana, Mexival Casa de Bolsa, Casa de Bolsa de México, Bursamex, Casa de Bolsa y Castillo Miranda y Cía., firma de contadores. El señor Castillo es Contador Público por la Universidad Nacional Autónoma de México ("UNAM"). Es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México, del cual fue Presidente de 1982 a 1984. Actualmente, el señor Castillo es miembro del Consejo de Administración y Presidente del Comité de Auditoría de Qualitas Compañía de Seguros, S.A.B. de C.V. y Crédito Real S.A.B. de C.V., SOFOM, E.N.R. Es consejero de otras instituciones mercantiles y filantrópicas como Unión de Esfuerzo para el Campo, A.C., Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta, Afianzadora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta., y miembro del comité Financiero de AMIS Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros, A.C.

Luis Alberto Harvey MacKissack es Cofundador y Socio Director Senior de Nexus Capital, S.A. El señor Harvey tiene más de 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 (BMV) y en mercados internacionales. El señor Harvey es miembro de los consejos de administración de Nexus Capital, S.A. de C.V., Grupo Sports World, S.A.B. de C.V., Genomma Lab Internacional, S.A.B. de C.V., Harmon Hall Holding, S.D.R.L. de C.V., Crédito Real S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R., Estudios Clínicos TJ Oriard y Grupo Hotelero Santa Fe S.A. de C.V., Taco Holding y Moda Holding entre otros. 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.

Dennis G. Lopez es el Director de Inversiones de AXA Bienes y Raíces basado en París, el Fondo Global de Bienes y Raíces más grande de Europa con \$58.2 mil millones de activos en propiedades bajo administración. El señor López es responsable de la administración del fondo de Bienes y Raíces de AXA teniendo a su cargo un equipo de más de 120 administradores de fondos. Los fondos integran un alto rango de estrategias para inversiones en bienes y raíces incluyendo: oportunista, valor agregado, bajo riesgo, desarrollo de propiedades, fondos listados, fondos regulados y cuentas separadas. Anteriormente, el Señor López fungió como Director General de SUN Group, un fondo privado de inversión enfocado en actividades de bienes y raíces en India y Rusia. El señor López tiene una carrera de más de 25 años en banca de inversión y administración de inversiones en bienes y raíces, donde ha ocupado posiciones de alto nivel como Director Global de bienes y raíces en Cambridge Place Investment Management, un Fondo de cobertura basado en Londres, y como Director Ejecutivo en JP Morgan en Nueva York y Londres. El señor López tiene una maestría en Administración de la Universidad de California en Los Ángeles (UCLA).

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 ahora fusionada con Reis, Inc., empresa proveedora de información y análisis de mercado del sector inmobiliario. Así mismo, fue miembro y Presidente del Consejo de Administración de Reis, Inc. hasta Mayo de 2011. También fundó y fue fideicomisario y Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso de propiedad pública 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, 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 del Consejo de Administración de Tiburón Lockers, Inc., empresa privada dedicada a la renta y operación de lockers para transportación, entretenimiento, deportes y otros lugares.

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez es presidente del consejo de administración de Nico Commodities, S.A. de C.V. comercializadora global de alimentos. El señor de Nicolás fungió como Secretario de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Sinaloa de Junio de 2007 a Diciembre de 2010. José Ignacio de Nicolás, fue fundador y Presidente del Consejo de Administración de Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V., una sofol que llegó a ser el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande de México, durante el periodo de 1997 a 2007. 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 miembro del consejo del Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI); además fundó y fue presidente de una organización no lucrativa para la asistencia social en el estado de Sinaloa de 2002 a 2005. El Sr. de Nicolás completó estudios de licenciatura en finanzas y administración en la Universidad Panamericana, en la Ciudad de México.

EQUIPO DIRECTIVO

Tenemos un equipo directivo joven y experimentado con un promedio de 19 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 DIVISIÓN MÉXICO

Alberto Urquiza Quiroz

DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN INTERNACIONAL

Carolina Silva Sanchez

DIRECTOR CORPORATIVO DIVISIÓN TURISMO

Rubén Izábal González &

Jorge Miguel Hach Delgado

DIRECTOR CORPORATIVO DE CONSTRUCCIÓN

Ana Cristina Herrera Lasso

DIRECTOR CORPORATIVO DE DESARROLLO
HUMANO Y RESPONSABILIDAD SOCIAL

Jaime Enrique Buelna Rodríguez

DIRECTOR CORPORATIVO VENTAS Y MERCADOTECNIA

Ramón Lafarga Bátiz

DIRECTOR CORPORATIVO DE CONTRALORÍA Y ADMINISTRACIÓN

SERVICIOS AL INVERSIONISTA E INFORMACIÓN DE CONTACTO

RELACION CON INVERSIONISTAS

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

Erika Hernández Verdugo
Gerente de Relación con Inversionistas
Tel: +52 667 758-5800 x.5282
erika.hernandez@homex.com.mx

DOMICILIO LEGAL

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

INFORMACION 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
[ADS]=6 acciones ordinarias
CUSIP: 230 30W 100

Notas con Garantía al Vencimiento 2015
CUSIP: P35054BD9

Notas con Garantía al Vencimiento 2019
CUSIP: P35053AA8

Notas con Garantía al Vencimiento 2020
CUSIP: P35053AB6.

Auditores independientes

Mancera, S.C.
Miembro de Ernst & Young
Calle Insurgentes 86 Piso 2
Local 201-203, Edif. Danae
Col. Centro Sinaloa
80129 Culiacán, Sinaloa
Phone: 6677 714 9088

Banco Depositario:

Citibank Depositary Receipt Services
388 Greenwich Street
New York, NY 10019
www.citi.com/dr

Contacto para Accionistas de ADR:

Tel: 1 877-CITI-ADR (sin costo desde Estados Unidos)
Tel: 1 781 575 4555 (fuera de Estados Unidos)
Fax 1 201 324 3284
correo electrónico: Citibank@shareholders-online.com

Correspondencia de correo regular:

Citibank Shareholder Services
P.O. Box 43077
Providence, Rhode Island 02940-3077
USA

Para entregas durante la noche:

Citibank, N.A. Shareholder Services
250 Royall Street
Canton, MA 02021
USA