



Informe **anual** 2007





PARA NOSOTROS, AMPLIAR HORIZONTES SIGNIFICA. CONTRIBUIR CON UN ESPÍRITU DE INNOVACIÓN Y UN COMPROMISO CON LA EXCELENCIA EN TODO LO QUE HACEMOS. ESTOS HORIZONTES SE REFLEJAN EN EL ORGULLO QUE SIENTEN NUESTROS TRABAJADORES AL DAR LOS TOQUES FINALES A UNA VIVIENDA CONSTRUIDA CON INNOVADORES MÉTODOS DE CONSTRUCCIÓN. ASIMISMO, ES VISIBLE EN LOS NIÑOS QUE JUEGAN FÚTBOL EN UN PARQUE CONSTRUIDO POR HOMEX CON LA PARTICIPACIÓN DE ASOCIACIONES CIVILES. Y TAMBIÉN SE PUEDE OBSERVAR EN LOS ROSTROS DE LOS MIEMBROS DE UNA FAMILIA CUANDO ENTRAN EN UNA NUEVA VIVIENDA POR PRIMERA VEZ.



COMUNIDAD DE INTERÉS SOCIAL
EN VERACRUZ, VERACRUZ



COMUNIDAD DE VIVIENDA MEDIA
EN CULIACÁN, SINALOA



COMUNIDAD DE INTERÉS SOCIAL
EN PUEBLA, PUEBLA

*En Homex estamos ampliando horizontes todos los días.
Ampliar horizontes es ver al futuro y aprovechar las
oportunidades de construir una mejor compañía
... y una mejor comunidad.*



COMUNIDAD DE VIVIENDA MEDIA EN
ROSARITO, BAJA CALIFORNIA NORTE



COMUNIDAD DE INTERÉS SOCIAL
EN LEÓN, GUANAJUATO



COMUNIDAD DE VIVIENDA MEDIA
EN GUADALAJARA, JALISCO

33 ciudades 21 estados

Cobertura Actual: 77.8% de la población en México



Acapulco . Atizapán . Calimaya . Cancún . Cd. de México . Cd. Juárez . Cd. Obregón
Los Cabos . Mazatlán . Metepec . Mexicali . Monterrey . Morelia . Nuevo Laredo
Torreón . Tuxtepec

*Seis nuevas ciudades en el 2007
 { Coatzacoalcos, Querétaro, Cancún,
 Rosarito, Torreón, Ensenada }*



Histograma Homex 1989 - 2007

Homex se constituye en Culiacán, Sinaloa	1989
Homex se expande al segmento de vivienda de interés social	1991
Se inicia la expansión hacia otros estados	1992
Se intensifican la planeación estratégica y la expansión geográfica Se desarrollan sistemas de información propietarios	1993
Presencia de la Compañía en la décima ciudad	1997
ZN Mexico Funds adquiere una posición minoritaria	1999
Equity International Properties adquiere una posición minoritaria	2002
Homex se expande al desarrollo de vivienda media	2003
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)	2004
Emisión de Bono de US\$250 millones a 10 años. Adquisición de Beta	2005
Institucionalización de la Compañía: Nuevas adiciones al equipo directivo de la Compañía	2006
Compras estratégicas de una nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Creación de una nueva división que supervisará las operaciones del segmento de vivienda media	2007

Coatzacoalcos . Culiacán . Ensenada . Guadalajara . Hermosillo . La Paz . León
 Oaxaca . Pachuca . Pto. Vallarta . Puebla . Querétaro . Tapachula . Tijuana
 Tuxtla Gutiérrez . Veracruz . Xalapa

Datos Financieros y Operativos Sobresalientes

DOCE MESES

(A miles de pesos constantes al 31 de diciembre de 2007, al menos que se indique lo contrario)

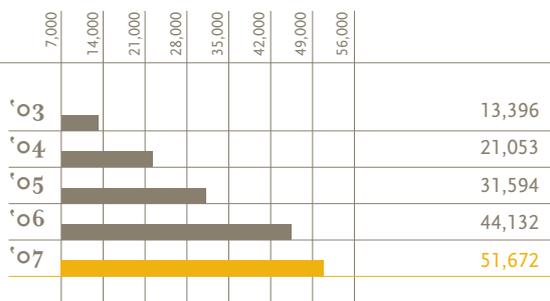
	2007	2006	% Cambio
Volumen(Unidades)	51,672	44,132	17.1%
Ingresos	\$ 16,222,524	\$ 13,439,519	20.7%
Utilidad Bruta	\$ 5,181,068	\$ 4,248,514	22.0%
Utilidad de Operación	\$ 3,382,639	\$ 2,889,367	17.1%
Otros ingresos	\$ 209,223	\$ 11,004	-
Gasto por intereses neto	\$ 204,726	\$ 565,787	-63.8%
Utilidad Neta	\$ 2,361,678	\$ 1,439,559	64.1%
UAFIDA ¹	\$ 4,031,097	\$ 3,173,119	27.0%
UAFIDA Ajustada ²	\$ 3,791,190	\$ 3,125,387	21.3%
Margen Bruto	31.9%	31.6%	
Margen de Operación	20.9%	21.5%	
Margen de Utilidad Neta	14.6%	10.7%	
Margen UAFIDA	24.9%	23.6%	
Margen UAFIDA Ajustado	23.4%	23.3%	
Utilidad por Acción	6.65	4.14	
UAFIDA/ Interes neto	19.7	5.6	
Cuentas por cobrar (días), fin de periodo	168	148	
Rotación de inventario (días), fin de periodo	374	368	
Rotación (sin tierra) de inventario (días), fin de periodo	67	89	
Rotación de cuentas por pagar (días)	235	221	
Deuda Neta/ UAFIDA	0.38x	0.39x	

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

(2) UAFIDA Ajustada; UAFIDA sin considerar otros ingresos

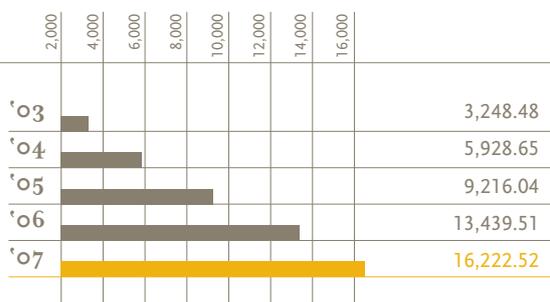
VOLUMEN

(2003 - 2007)



INGRESOS

(Millones de Pesos al 31 de diciembre de 2007)



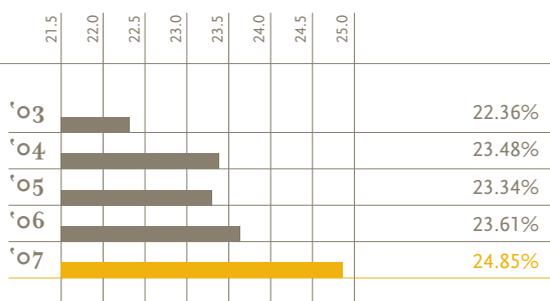
UAFIDA

(Millones de Pesos al 31 de diciembre de 2007)



MARGEN UAFIDA

(2003 - 2007)



A Nuestros Accionistas:

Para Homex, 2007 fue un año de importantes logros y avances. Llevamos a cabo nuestra estrategia de expansión de manera efectiva, incrementamos nuestra eficiencia, mostramos nuestro liderazgo en materia de innovación, reforzamos el compromiso con nuestras comunidades y reportamos resultados financieros superiores a las expectativas.

QUIÉNES SOMOS Y QUE QUEREMOS LOGRAR

Somos una Compañía desarrolladora de vivienda de clase mundial comprometida con la creación de bienestar y la construcción de comunidades exitosas. Nos proponemos transformar la calidad de vida a través de la construcción de viviendas. Creemos firmemente que la vivienda es el activo físico más importante para tener familias y comunidades más sólidas, una sociedad más sana y un mundo mejor.

Con la gente como piedra angular, estamos comprometidos con:

- A. El fortalecimiento del desempeño financiero de la Compañía;
- B. La expansión de nuestra diversificación geográfica;
- C. Mejorar la calidad de vida de nuestros clientes (proporcionando a las familias un mejor lugar para vivir; para muchas de ellas su primer vivienda), así como de los empleados, los proveedores, el gobierno y el país;
- D. La innovación y la aplicación de nuevas tecnologías, como tecnología de construcción y de sistemas de información, con el fin de generar un mejor ambiente laboral, comunidades funcionales y productos de mayor calidad;
- E. Mejorar el diseño de ciudades, con un impacto positivo en las políticas públicas;
- F. El establecimiento de alianzas eficaces con los proveedores, para que los clientes obtengan los créditos hipotecarios adecuados por parte del INFONAVIT, las instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE.

Finalmente, nuestro compromiso no es solamente estar a la vanguardia en la industria de la construcción de vivienda sino también queremos ser un líder global para un nuevo modelo de pensamiento en el mundo de los negocios, y con ello tener la posibilidad de marcar la diferencia al mismo tiempo que tener una rentabilidad económica.

Puedes confiar en que seremos fieles a nuestra visión.

Esto es lo que somos.

Esto es lo que queremos lograr, y

Esto es lo que puedes esperar de nosotros.

LO QUE HEMOS LOGRADO EN 2007

Nuestro desempeño en 2007 refleja una Compañía con fortalezas extraordinarias:

- Un probado modelo de negocio;
- Un equipo directivo talentoso, con reconocida experiencia y enfocado en el crecimiento y la excelencia operativa;
- Sistemas de información superiores y un ambiente de operaciones para nuestros productos —viviendas de interés social y vivienda media en México— en donde la demanda sigue sobrepasando a la oferta.

Como empresa pública, nos enfocamos tanto en la creación de valor para nuestros accionistas, como en el desarrollo de comunidades a lo largo de todo el país que logren crear una diferencia positiva en la vida de la gente.

Compromiso A – Fortalecimiento del desempeño financiero de la Compañía

En 2007, Homex reportó resultados financieros históricos en todos los rubros importantes:

- Vendimos 51,672 viviendas, lo que significa un incremento de 17.1% con respecto a 2006;
- Los ingresos crecieron 20.7%, a \$16,223 millones de pesos (1,516 millones de dólares);
- La UAFIDA se expandió 27.0%, a \$4,031 millones de pesos (377 millones de dólares), y
- La utilidad neta se elevó 64.1%, a \$2,362 millones de pesos (221 millones de dólares), o \$6.65 por acción (3.73 dólares por cada ADR).

Uno de los logros más importantes en 2007 fue la creación de una división separada que supervisará nuestras operaciones en el segmento de vivienda media:

- El segmento de vivienda de interés social de Homex fue líder indiscutible del mercado, con 6.9% del total de créditos hipotecarios otorgados por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) para dicho segmento;
- Durante el año, Homex vendió 4,982 unidades de vivienda media, un incremento de 18.8% en comparación con 2006, lo que demuestra nuestro mayor enfoque en este segmento.

Compromiso B – *Expansión geográfica*

Como nunca antes, Homex ha abierto camino en más ciudades; actualmente operamos en 21 estados y 33 ciudades. Por primera vez iniciamos proyectos en Coahuila, Querétaro, Cancún, Rosarito, Torreón y Ensenada. Esta expansión es consistente con nuestra estrategia de enfocarnos en ciudades medianas y, al mismo tiempo, fortalecer nuestra presencia de mercado en las principales áreas metropolitanas.

Compromiso C – *Mejoramiento en la calidad de vida de los clientes, los empleados, los proveedores, los inversionistas, el gobierno y el país*

Homex está comprometido en todo momento con retribuir y mejorar la calidad de vida de todas aquellas personas relacionadas directamente con la Compañía. Todos ellos forman parte de nuestro éxito y de quienes somos.

- **Los clientes y el país:** Hemos aprendido que escuchar a nuestros clientes constituye la mejor manera de obtener productos de la más alta calidad para satisfacer sus necesidades. Nuestra encuesta de satisfacción refleja que 77.4% de nuestros clientes (es decir, 39,994 de un total de 51,672) están dispuestos a recomendar nuestras viviendas a otras personas. Esta medición nos ayudará a mejorar continuamente nuestros productos y a construir mejores comunidades para, a la vez, construir un mejor México, con familias que tengan mayores oportunidades.
- **Los empleados:** Las personas que conforman Homex (aproximadamente 20,000) han estado siempre entre las fortalezas y prioridades de la Compañía. Ponemos especial énfasis en contratar y retener a la gente más talentosa para contribuir al crecimiento de la Compañía. Hemos desarrollado planes de carrera y programas de capacitación que nos permitan promover el crecimiento personal y profesional de nuestros empleados. Como empresa incluyente, ofrecemos empleos de calidad y las mismas oportunidades para todos, gracias a lo cual transformamos continuamente la cultura de Homex. La creación de una empresa extraordinaria con gente igualmente extraordinaria da como resultado un notable incremento en el desempeño, la productividad y la rentabilidad.
- **Los proveedores:** Nuestros proveedores son fundamentales para el crecimiento y la expansión de nuestras operaciones. Hemos trabajado codo a codo con ellos para mejorar su competitividad y generar oportunidades que les ayuden a permanecer dentro del negocio en el largo plazo. Como ejemplo de nuestro compromiso destaca la creación de un comité conjuntamente con el Instituto de Desarrollo Empresarial Anáhuac

(IDEA) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El propósito primordial es impulsar iniciativas de responsabilidad social, conducta ética y ambiente laboral sano, con el objetivo principal de mejorar su rentabilidad en el corto y el largo plazo.

- **Los inversionistas:** Homex es el único desarrollador de vivienda en México que tiene un registro ante la Comisión de Valores e Intercambio de Estados Unidos (Securities and Exchange Comisión, SEC) y un listado completo en la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange, NYSE). Estamos comprometidos con la aplicación de los más altos estándares en materia de gobierno corporativo y transparencia. En 2007 tuvimos el honor de ser la primera compañía mexicana invitada a unirse al Círculo de Empresas de la Mesa Redonda Latinoamericana de Gobierno Corporativo, un grupo reconocido internacionalmente.

Compromiso D – Innovación y aplicación de nuevas tecnologías

En 2007 encontramos una oportunidad única. Tomamos la decisión estratégica de adoptar un nuevo método de construcción que comprende el empleo de moldes de aluminio. Este método representa mejoras en la calidad de producción, ahorros de materiales y, lo que es más importante, una reducción en el tiempo promedio de construcción.

Asimismo, seguimos incorporando más mejoras a nuestros sistemas de información para asegurar que nuestro equipo de TI está debidamente capacitado y, así, continuar desarrollando los sistemas y controles operativos necesarios para avanzar a la par que nuestro crecimiento.

Compromiso E – Mejoramiento en el diseño de ciudades, con un impacto positivo en las políticas públicas

El gobierno del Presidente Calderón ha puesto un énfasis especial en el desarrollo de ambientes para viviendas que sean sustentables, “verdes” y socialmente adecuadas. Esto significa, por ejemplo, el establecimiento de metas para otorgar créditos hipotecarios sólo para viviendas con atributos “verdes” y con características ambientalmente favorables.

Estamos muy orgullosos de ser líderes en la adopción de estos conceptos con miras al futuro, los cuales fomentarán comunidades más sólidas y más vibrantes. Iniciamos específicamente con la primera comunidad en México, “Zona Dorada,” que incorpora muchos principios de la nueva planeación urbana promovida por el gobierno.

Compromiso F – Establecimiento de alianzas eficaces

La construcción de comunidades incluye a muchos jugadores, desde desarrolladores de viviendas hasta organismo gubernamentales, pasando por proveedores y clientes. Homex valora las sólidas relaciones que ha establecido a lo largo del tiempo, así como las que está forjando día con día. Seguiremos trabajando diligentemente con los principales proveedores de créditos hipotecarios para nuestros clientes, tales como el INFONAVIT, las instituciones de banca múltiple, las Sofoles y el FOVISSSTE. De este modo, garantizamos que nuestros clientes tienen ante sí la mejor opción para satisfacer sus necesidades.

ABRIENDO CAMINO EN 2008

Muchos de los factores que impulsaron nuestro crecimiento en 2007 permanecen al iniciar un nuevo año. El gobierno del Presidente Felipe Calderón ha reafirmado su compromiso con la industria de vivienda en México, un país con un déficit estructural de más de dos millones de viviendas, la mayoría de las cuales corresponden al segmento de interés social, en el que Homex es líder de mercado.

Otra iniciativa fundamental para 2008 es la División de Turismo de Homex, una nueva unidad operativa enfocada al desarrollo de comunidades privadas para el mercado de segunda vivienda, ofreciendo casas de alta calidad con los más altos estándares de servicio, las cuales estarán dirigidas a extranjeros. La primera fase de “Las Villas de México” se encuentra actualmente en curso en tres populares destinos turísticos: Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún. Además de esta iniciativa, prevemos una expansión orgánica con seis nuevas sucursales.

TIEMPOS EMOCIONANTES

Vivimos tiempos emocionantes en Homex:

- Nuestro modelo de negocio está probado y es replicable.
- Tenemos un equipo directivo consolidado, tanto en el nivel ejecutivo como en el operativo.
- Somos líderes en nuestros mercados, caracterizados por una demanda superior a la oferta y en continuo crecimiento.

Con la demanda de viviendas existente y la oferta actual de créditos hipotecarios, el crecimiento de nuestra industria está restringido al número de viviendas que nosotros y otros en el sector somos materialmente capaces de construir.

Hasta diciembre de 2007, aproximadamente 194,000 familias estaban viviendo en una comunidad de Homex. Este año queremos aumentar esta cifra y proporcionar viviendas y calidad de vida a más familias. Y no sólo a nuestros clientes, sino a nuestros proveedores y trabajadores, quienes año con año han dedicado su tiempo y energía para transformar y mejorar a Homex.

Estos factores en su conjunto colocan a Homex en una posición competitiva para ampliar su participación de mercado y crecer en 2008 a un ritmo más rápido que la economía mexicana.

Con la mirada puesta en el futuro, como es habitual en nuestra Compañía, es imprescindible hacer una pausa para agradecer el fuerte apoyo de nuestros clientes, empleados, proveedores, accionistas y socios, quienes han contribuido decisivamente a nuestro progreso. Seguiremos trabajando para crear una empresa más eficiente, para mejorar la industria desarrolladora de vivienda en México, para tener un impacto positivo en la economía mexicana y en el sector de la vivienda mundial y, al mismo tiempo, para reportar mejores rendimientos a nuestros accionistas. Esperamos mantenerlo actualizado sobre nuestros resultados en el año que comienza.

Atentamente,



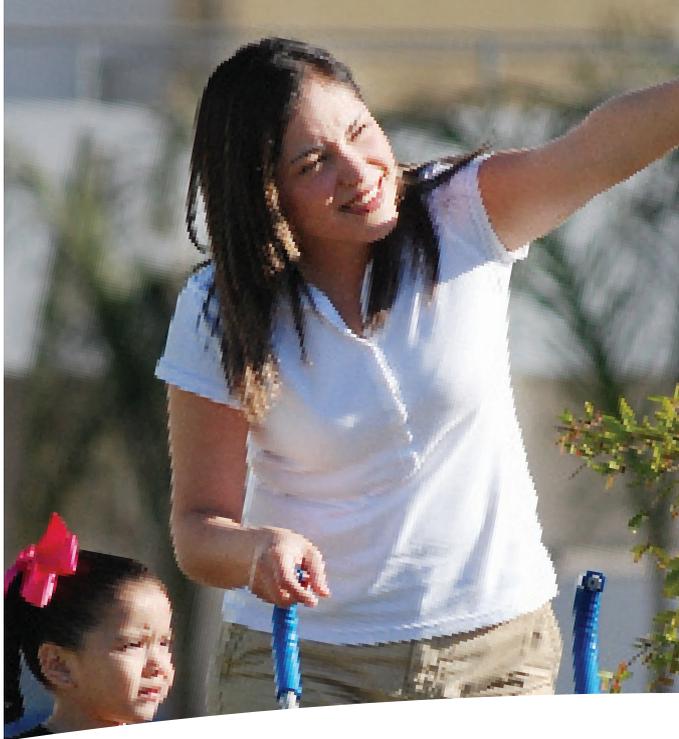
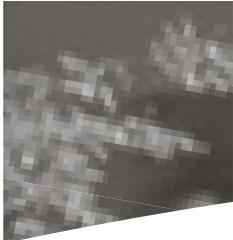
Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Gerardo de Nicolás Gutiérrez
DIRECTOR GENERAL



AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES



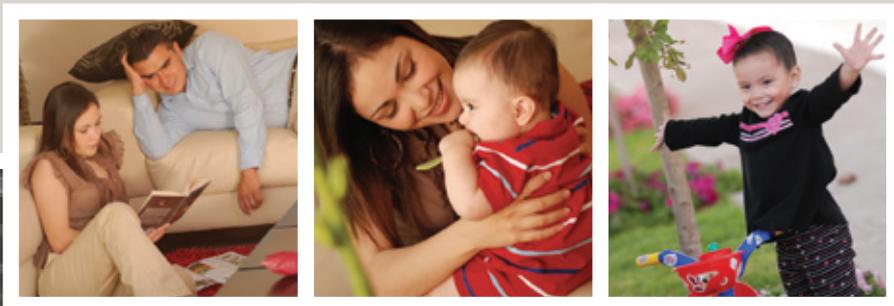


El liderazgo de Homex no sólo se refleja en el volumen de viviendas construidas y vendidas, sino también en la diversificación de nuestras operaciones. Ningún desarrollador de vivienda en México tiene el alcance geográfico de Homex.



de un
mercado en
Crecimiento





Como muchos mercados emergentes, México enfrenta un considerable déficit de viviendas. Las autoridades gubernamentales, concretamente la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), calculan una necesidad de 3.8 millones de nuevas viviendas entre 2007 y 2012. La demanda viene acompañada de la necesidad de nueva infraestructura, mejores productos y financiamiento para los compradores de vivienda.

Para el gobierno de México, encabezado por el Presidente Felipe Calderón, atender esta creciente demanda de vivienda es una prioridad. La política gubernamental tiene el objetivo explícito de hacer más accesible el financiamiento para la vivienda entre los segmentos de la población de bajos ingresos e implementar proyectos de construcción en el contexto del desarrollo organizado, racional y sustentable de las comunidades. La política de vivienda del gobierno establece un financiamiento de seis millones de

créditos hipotecarios para el sexenio. En 2008, el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) tiene previsto, como parte de su escenario base, ofrecer 500,000 créditos hipotecarios. En su gran mayoría, estos créditos se otorgarán a familias de bajos ingresos que están incursionando por primera vez en el mercado de la vivienda.

El enfoque principal de Homex es, precisamente, la construcción del tipo de comunidades de interés social que México necesita y el gobierno apoya. De hecho, Homex es líder en este segmento, con 6.9 por ciento de todos los créditos hipotecarios para vivienda de interés social otorgados por el INFONAVIT en 2007. Las viviendas de interés social representan 90.4 por ciento de las 51,672 viviendas vendidas por la Compañía en ese año.

El liderazgo de Homex no sólo se refleja en el volumen de viviendas construidas y vendidas, sino también en la diversificación de nuestras operaciones. Ningún desarrollador de vivienda en México tiene el alcance geográfico de Homex, alcance que abarca 21 estados y 33 ciudades. La Compañía es líder en los mercados más grandes —Estado de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana—, así como en las ciudades medianas a lo largo del país. Nuestras operaciones no están concentradas en áreas limitadas.

Sin embargo, aunque Homex se posiciona como el desarrollador de vivienda más grande de México, la industria sigue estando altamente fragmentada. En 2007, la participación de la Compañía en el mercado en su conjunto fue de aproximadamente 7.2 por ciento.

Si bien nuestro negocio principal es la vivienda de interés social, la Compañía tiene también una importante y creciente presencia en otros segmentos. El mercado de vivienda media, el cual ofrece atractivas opciones para gerentes, jóvenes profesionistas y otros que cuenten con ingresos medios, representó alrededor de 22.7 por ciento de los ingresos de la compañía en 2007.

Combinación Poderosa

Este dinámico mercado, al combinarse con las capacidades, experiencia y el modelo de negocio replicable de Homex, dan como resultado una poderosa combinación. La Compañía inicia 2008 con una sólida posición para crecer más rápido que el mercado y que la economía mexicana.

Si bien nuestro negocio principal es la vivienda de interés social, la Compañía tiene también una importante y creciente presencia en otros segmentos. El mercado de vivienda media, el cual ofrece atractivas opciones para gerentes, jóvenes profesionistas y otros que cuenten con ingresos medios, representó alrededor de 22.7 por ciento de los ingresos de la compañía en 2007. Durante el año, este segmento creció a una tasa mayor que la correspondiente al segmento de interés social (27.7 y 19.6 por ciento, respectivamente).

A principios de 2008, Homex anunció también el lanzamiento de una nueva división enfocada en el mercado de segunda vivienda. La nueva División de Turismo está bien posicionada para aprovechar la trayectoria de Homex, así como su experiencia en la adquisición de reserva territorial, las relaciones que ha establecido y su conocimiento del mercado local, con el fin de desarrollar comunidades privadas para el mercado de segunda vivienda para estadounidenses, canadienses y europeos que pertenecen a la generación de los llamados baby boomers (con edades que van de los 40 a los 60 años). Se calcula que 20 millones de estadounidenses piensan adquirir una segunda vivienda en la próxima década. De acuerdo con nuestra exhaustiva investigación de mercado, México es un sitio preferido por muchos, debido a su agradable clima, su rico patrimonio cultural, la cordialidad de su gente, precios de bienes y servicios relativamente bajos e infinidad de opciones para un estilo de vida activa. Tres destinos turísticos populares en México —Los Cabos, Puerto Vallarta y Cancún— son los sitios elegidos para la primera fase de las comunidades turísticas “Las Villas de México” de Homex.

*Demostrando éxito
en Monterrey*

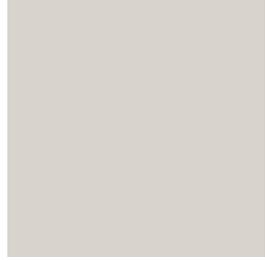
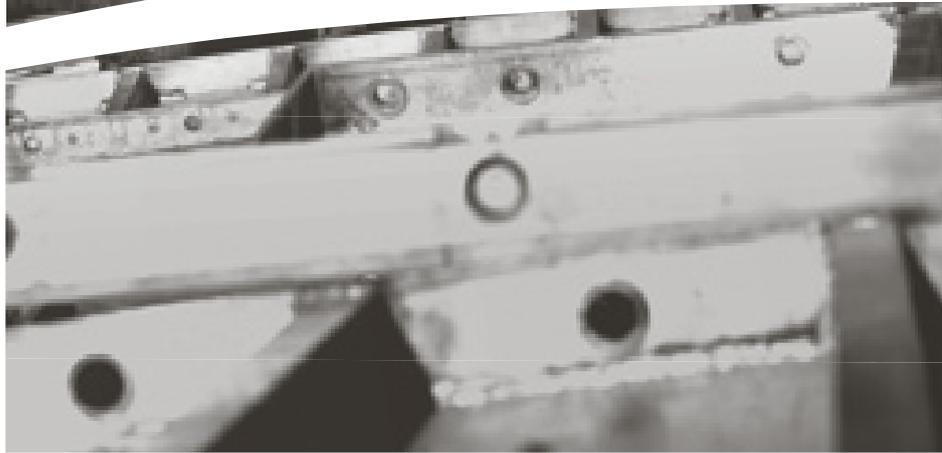
AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES



NOMBRE:	Silvia Hernández
EDAD:	49 años
ANTIGÜEDAD EN HOMEX:	17 años
PUESTO:	Directora de Sucursal Monterrey

Silvia Hernández inició su carrera en Homex en 1991 cuando Homex aún no había sido creado como tal. En ese tiempo, ella se encargó de la venta de espacios comerciales de un pequeño centro comercial construido por Homex en la ciudad de Culiacán. Después Eustaquio de Nicolás, Presidente del Consejo de Homex, la invitó a formar parte del equipo pionero que inició la diversificación de operaciones de la Compañía en otros estados, donde ella tuvo la oportunidad de ser directora de sucursal de Tuxtla, Puerto Vallarta y Monterrey, donde actualmente sigue a cargo de las operaciones de la sucursal. “Trabajar en Homex ha sido una experiencia de vida”. “Para mi, Homex es mi casa.” Comenta Silvia. “Durante mi carrera en Homex he enfrentado muchos retos. Uno que recuerdo en particular es cuando llegue a Monterrey, la oficina éramos yo, mi maletín y mi celular. Ahora, años después, en base al número de unidades vendidas al año, la sucursal de Homex en Monterrey es una de las constructoras de vivienda más grandes en México. Estoy muy orgullosa de trabajar en Homex y el conocimiento adquirido ha sido invaluable.” Agregó Silvia.

AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES





*Para hacer el trabajo se requieren de las herramientas correctas.
En Homex tenemos la cultura de desarrollar herramientas
innovadoras que nos ayuden a mejorar nuestros productos,
incrementar nuestras ventas y acrecentar nuestra eficiencia.*



en
innovación





Para hacer el trabajo se requieren las herramientas correctas. En Homex tenemos la cultura de desarrollar herramientas innovadoras que nos ayuden a mejorar nuestros productos, incrementar nuestras ventas y acrecentar nuestra eficiencia.

A medida que nuestra Compañía ha crecido y se ha ampliado, los sistemas de información se han convertido cada vez más en herramientas fundamentales. La importancia de los sistemas de información adquieren mayor relevancia si se considera que, en 2007, Homex vendió 51,672 viviendas, lanzó 24 nuevos proyectos de expansión e incursionó en seis nuevas ciudades. En ocasiones, las distancias son enormes; Cancún, por ejemplo, está a más de 3,000 kilómetros de nuestras oficinas corporativas en Culiacán. Los sistemas de tecnología de información (TI) de Homex no sólo proporcionan información en tiempo real, sino que son flexibles, permiten hacer pronósticos y se distinguen por su precisión y eficiencia. Nuestra tecnología, hecha a la medida y desarrollada internamente, es capaz de satisfacer las necesidades específicas de nuestro negocio. Tomamos la decisión de crear un sistema basado en Internet de fácil implementación y expansión. Esta tecnología, que ha crecido con la Compañía, se actualiza y moderniza continuamente para hacerle frente a nuestras necesidades siempre cambiantes.

En 2007, por ejemplo, recibimos la acreditación CMMI nivel 2 del Software Engineering Institute de la Universidad de Carnegie Mellon. Como resultado, nuestro departamento de TI contará con capacitación adicional para alinear e integrar nuestro desarrollo de software en áreas específicas, tales como ventas, construcción y contabilidad. Con la mirada puesta en el futuro, nuestros sistemas de información seguirán siendo una parte importante de nuestro compromiso con la excelencia operativa.

Una infraestructura
tecnológica para el futuro

AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES



NOMBRE:	Víctor López
EDAD:	37 años
ANTIGÜEDAD EN HOMEX:	13 años
PUESTO:	Director Corporativo de Sistemas

El método de construcción en base de moldes de aluminio, reemplazará en gran medida el uso de bloque de concreto, que requiere más mano de obra.

El método se traduce en mejoras en la calidad de la producción, tales como mayor uniformidad en las dimensiones de las puertas y ventanas. Además, el sistema de moldes disminuye el tiempo promedio de construcción.

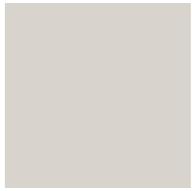
Formas Futuras

Otra novedosa iniciativa de Homex es la integración de moldes de aluminio en nuestro proceso de construcción. Con este método, la estructura de una vivienda de interés social completa —desde las ventanas y las puertas hasta los muros y el techo— puede construirse a partir de concreto vaciado en hasta 1,000 piezas interconectadas de moldes de aluminio.

El proceso comienza preparando el sitio, construyendo los cimientos y dando forma a la vivienda con moldes de aluminio. A continuación se da paso a las varillas reforzadas, la cañería y los conductos para el cableado eléctrico y las líneas de telecomunicaciones. Una vez que todo está montado y preparado, el cemento se vacía en los espacios entre las formas de aluminio. En el momento en el que el concreto endurece, los moldes son desmontados para utilizarse en otra vivienda. Cada molde puede emplearse hasta 2,000 veces.

Este proceso de construcción, que con el tiempo se empleará hasta en 80 por ciento de las viviendas que construimos, reemplazará en gran medida el uso de bloque de concreto, que requiere más mano de obra. El método se traduce en mejoras en la calidad de la producción, tales como mayor uniformidad en las dimensiones de las puertas y ventanas. Además, significa menos gasto, ya que se reduce el costo de materiales. Y, lo que es más importante, el sistema de moldes disminuye el tiempo promedio de construcción. Una vez que este método se adopte por completo, esperamos acortar el tiempo que toma construir una vivienda típica.

Cuando Víctor López, Director Corporativo de Sistemas, empezó a trabajar en Homex hace 13 años, la joven compañía sólo contaba con cinco computadoras. Ahora Víctor, está a cargo de un avanzado, eficiente y altamente sofisticado sistema de tecnología de información que soporta las necesidades de una gran compañía que está en crecimiento continuo. “La única constante en mi trabajo ha sido el cambio”, comenta Víctor. Él está orgulloso del Sistema de Información Gerencial (SIG) que fue construido y diseñado en casa, mismo que el equipo directivo de la Compañía acredita como una fortaleza que ha ayudado a Homex a generar eficiencias operativas y al logro de sus objetivos. “El crecimiento de Homex ha sido espectacular, y el ver el pasado y ser testigo de lo lejos que hemos llegado y lo mucho que hemos logrado es muy impresionante”, Agregó Víctor. “Ha sido una gran experiencia el trabajar en Homex, donde la cultura de innovación y liderazgo te empuja a crecer, aprender y adoptar las mejores prácticas”.

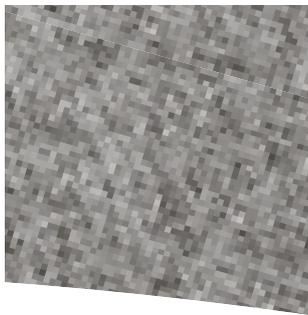


AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES

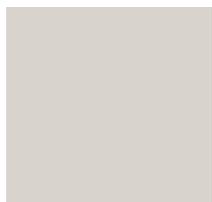
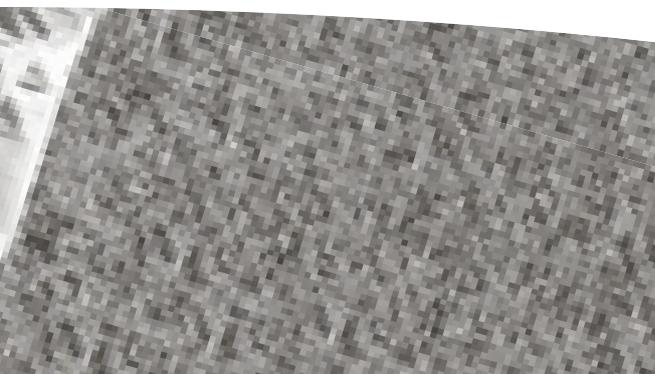




*Las comunidades exitosas se construyen desde el inicio
y son definidas por la gente que vive y trabaja en ellas.
Siempre hemos procurado atender las necesidades de nuestros
clientes escuchando cuidadosamente lo que tienen que decir.*



en apoyo
a nuestras
comunidades





Ser un ciudadano corporativo socialmente responsable no es sólo algo en lo que nos esforzamos: es nuestra forma de vida. Muchas empresas de distintos sectores industriales cuentan con iniciativas que involucran a la comunidad. Sin embargo, como desarrollador de vivienda, el enfoque de Homex en lo relativo al compromiso con la comunidad empieza desde el principio, es decir, antes de que las comunidades se construyan.

Comunidad Homex

Las comunidades exitosas se construyen desde el inicio y son definidas por la gente que vive y trabaja en ellas. Siempre hemos procurado atender las necesidades de nuestros clientes escuchando cuidadosamente lo que tienen que decir. También aprendemos de nuestra propia experiencia y tomamos en cuenta las aportaciones de los planeadores urbanos. Este proceso de aprendizaje e integración de las mejores prácticas en el diseño y construcción de nuestras comunidades —con el enfoque permanente en la calidad de vida de nuestros clientes— ha contribuido a convertirnos en líderes del mercado.

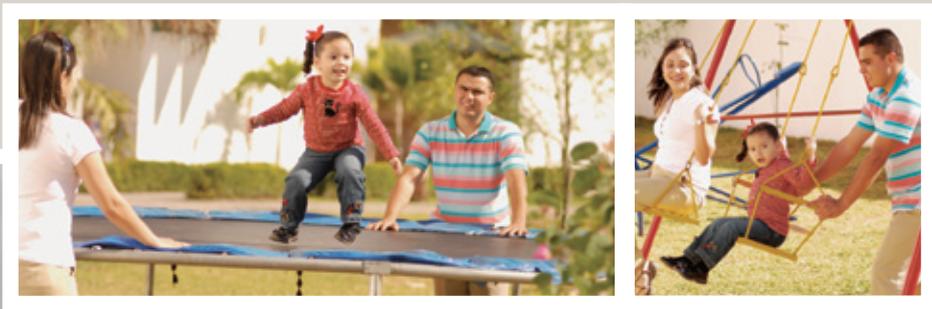
Con base en lo anterior, en 2008 lanzamos nuestro concepto de Comunidad Homex. Este concepto considera innovadores principios de planeación urbana para desarrollar atractivos barrios con fuertes vínculos comunitarios. Se trata de un concepto que valora la di-

versidad; no todos los estilos de vivienda son iguales. En vez de ello se construyen condominios horizontales, departamentos y casas unitarias muy próximos entre sí. El comercio está integrando en la comunidad, para beneficio tanto de los comerciantes como de los compradores. Las calles están desplegadas conforme a patrones que fomentan la interacción social y minimizan los problemas de tráfico.

Asimismo, la sustentabilidad ambiental y otros aspectos ecológicos son una parte importante de Comunidad Homex. Las áreas verdes constituyen lugares para que las personas se reúnan y los niños jueguen. Y las viviendas incorporan materiales que ahorran energía, además de que los planos del proyecto incluyen novedosas ideas para el control de desechos y el tratamiento de aguas residuales.

Comunidad Homex representa también la entrada a un mundo que va más allá del barrio. El acceso al transporte público es posible a través de paradas de autobuses ubicadas a una corta distancia de las viviendas de los residentes. Por su parte, los medios digitales están igualmente a su disposición, ya que las viviendas contarán con cableado para Internet.

La primera Comunidad Homex, “Zona Dorada”, que estará ubicada en Culiacán, también dispondrá de un centro comunitario, una cancha de fútbol y una guardería. El mantenimiento de la comunidad se realizará mediante una asociación singular, que incluye a los residentes de la comunidad, las autoridades de la ciudad y Homex. Este enfoque promueve la integración social y el desarrollo económico de la comunidad.



Nuestras comunidades

Desde Culiacán, la ciudad donde se ubican nuestras oficinas corporativas, seguimos trabajando para desarrollar innovadores programas de responsabilidad social.

A finales de 2007, por ejemplo, lanzamos el proyecto Im Joa (“mi casa” en el dialecto maya-yoreme), una iniciativa de participación comunitaria encaminada a ayudar a familias mexicanas cuyo nivel de ingresos está en el nivel inferior del espectro económico. Las familias mexicanas que han vivido en condiciones por debajo de los mínimos deseables aportan su mano de obra para construir las viviendas, en tanto que Homex proporciona el apoyo técnico y la tecnología. En 2007, siete familias se beneficiaron de este programa. Para 2008 planeamos ampliar el programa para ayudar a miles de familias.

Acambay 2012 es otro importante esfuerzo que inició en 2007. Con esta iniciativa, Homex ayudó a la comunidad de Acambay, en el Estado de México, a definir una visión tendiente a fortalecer su comunidad mediante el empuje de sus ciudadanos. La visión de la comunidad de Acambay se centra en tres áreas principales: obras públicas, educación y desarrollo social.

Para contribuir a que la comunidad de Acambay concrete su visión de 2012, Homex ha formado un grupo de expertos que brindan asesoría, liderazgo y supervisión a estos programas.

Otro objetivo de Homex es favorecer la vitalidad económica de nuestras comunidades. En alianza con Nacional Financiera (NAFIN), la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y el Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), Homex comenzó un programa para ayudar a que las familias que viven

en nuestras comunidades cuenten con guarderías. Este programa no sólo brinda este servicio muy necesario para los niños de las comunidades, sino que también ofrece a las madres un empleo formal, así como capacitación continua sin costo alguno y financiamiento para muebles y equipo. En 2007, en las comunidades de Homex se abrieron 23 guarderías para atender a más de 440 niños.

Otro pequeño ejemplo es nuestra alianza con Fundación Azteca para desarrollar seis nuevos parques en Culiacán. En 2007, dicha alianza se tradujo en 31,000 metros cuadrados de instalaciones deportivas y recreativas, así como 23,000 metros cuadrados de áreas verdes que beneficiarán a más de 10,000 personas. Consideramos que, con el mejoramiento de nuestras comunidades, estamos contribuyendo también a elevar la calidad de vida en México.



Nuestros proveedores

Al ser un gran desarrollador de vivienda, Homex percibe a sus proveedores como una parte integral del negocio. Conforme a nuestro compromiso con la responsabilidad social, partimos de considerar a los proveedores como socios potenciales que nos ayudan a desarrollar comunidades sólidas. Consecuentemente, junto con el Instituto de Desarrollo Empresarial Anáhuac (IDEA) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), apoyamos la creación de IDEARSE, un nuevo programa de responsabilidad social empresarial. El grupo promoverá prácticas socialmente responsables entre nuestros proveedores con el propósito de mejorar su competitividad y desempeño en el largo plazo.

Nuestros empleados

Los empleados son fundamentales para el crecimiento exitoso de Homex, por lo que prestamos especial atención a su bienestar y desarrollo profesional. Desde 2004 hemos sido reconocidos por el Great Place to Work Institute como una de las 50 mejores compañías para trabajar en México. Estamos particularmente orgullosos del programa educativo que ofrecemos a nuestros trabajadores de la construcción y los clientes adultos en nuestros desarrollos. En 2007, este programa, que incluye tareas de alfabetización, así como educación en los niveles de primaria, secundaria y preparatoria, registró 1,667 estudiantes graduados y la inscripción de más de 6,000 nuevos estudiantes. Asimismo, hemos incorporado las mejores prácticas para crear un modelo de equidad de género que garantiza que hombres y mujeres tengan las mismas oportunidades profesionales.

Los empleados son fundamentales para el crecimiento exitoso de Homex, por lo que prestamos especial atención a su bienestar y desarrollo profesional.

Estamos particularmente orgullosos del programa educativo que ofrecemos a nuestros trabajadores de la construcción y los clientes adultos en nuestros desarrollos.

Gobierno corporativo

Homex se ha posicionado como un reconocido líder en materia de gobierno corporativo. Una de nuestras prioridades ha sido cumplir y exceder el código de mejores prácticas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores. Somos el único desarrollador de vivienda en México que tiene un registro ante la Comisión de Valores e Intercambio de Estados Unidos (Securities and Exchange Comisión, SEC) y un listado completo en la Bolsa de Valores de Nueva York (New York Stock Exchange, NYSE). Mantenemos un Consejo de Administración independiente y todos los comités del consejo están integrados por consejeros independientes. Cumplimos con lo establecido en la ley Sarbanes-Oxley y continuamos en el proceso de mejorar aún más tanto nuestra estructura de gobierno corporativo como los controles internos.

En 2007, Homex fue invitado a unirse al Círculo de Empresas de la Mesa Redonda Latinoamericana de Gobierno Corporativo. Esta membresía significa un gran honor para nuestra Compañía —la primera de México en pertenecer a este grupo de élite—, ya que nos esforzamos por mantener una comunicación abierta y transparente con nuestros accionistas y con todos los otros grupos con los que interactuamos.

En sus esfuerzos de gobierno corporativo, Homex ha considerado también a sus empleados. El código de ética que implementamos fue desarrollado con la participación de varios de ellos. El resultado fue un conjunto sencillo y claro de guías de conducta, así como de canales anónimos, independientes y especializados para reportar violaciones.

Ayudando a las familias mexicanas a construir sus historias de vida

AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES



NOMBRE:	Rosendo González
EDAD:	44 años
ANTIGÜEDAD EN HOMEX:	12 años
PUESTO:	Gerente Nacional de Construcción de la división de interés social

Rosendo llegó a trabajar a Homex hace 12 años. El año en el que el ingreso, la Compañía construía aproximadamente 200 viviendas. En 2007, como gerente nacional de construcción de la división de interés social, Rosendo fue responsable por la construcción de más de 46,000 viviendas. “Desde el primer momento, yo sabía que tenía que aprender y trabajar arduamente para ser exitoso en Homex,” Rosendo comentó. “Nada es gratis en la Compañía. Pero al dar resultados consigues el éxito. El trabajo en equipo es esencial. Es por ello que cada día trabajo de cerca con mi equipo a nivel nacional para alinear nuestros esfuerzos para alcanzar las metas de la Compañía,” agregó Rosendo, “Estoy convencido que mi compromiso con Homex me ha llevado hasta donde estoy. Me siento muy contento y orgulloso de ser parte de una Compañía exitosa que no solamente construye casas, si no que crea un hogar donde un niño va a formar su vida”.

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

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía y las notas a los mismos que se incluyen en este informe anual. Los estados financieros consolidados están preparados de conformidad con las NIF mexicanas y, a menos que se indique expresamente lo contrario, al igual que el resto de la información financiera que se incluye en este informe, todas las cifras están expresadas en pesos constantes al 31 de diciembre de 2007.

Estabilidad Macroeconómica y Tendencias del Mercado de Vivienda en México

Durante 2007, continuamos impulsados por un ambiente económico positivo en los mercados en donde operamos. El crecimiento del PIB en el país, de acuerdo al Banco de México, fue de 3.8%, y el sector de la construcción creció 2.6% durante ese mismo período. A pesar del creciente temor al riesgo en mercados internacionales, las tasas de interés en México tanto domésticas como externas alcanzan mínimos históricos, impulsando así el financiamiento hipotecario en el país. Asimismo, las cifras de las instituciones de financiamiento hipotecario del período 2007 son alentadoras y validan la estabilidad económica del país, donde el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores o INFONAVIT (la fuente de financiamiento más importante de México, representando aproximadamente 61% del total de créditos otorgados durante 2007) formalizó 458,701 créditos hipotecarios. De igual manera las instituciones de banca múltiple y sofoles incrementaron su financiamiento hipotecario 69.1% para alcanzar 274,207 hipotecas comparado con 162,123 en 2006. Incluyendo la participación de FOVISSSTE y otras instituciones de financiamiento hipotecario, un total de 1,002,471 créditos hipotecarios fueron formalizados en México durante el año, representando una inversión total de Ps.252, 066 millones.

Resultados de Operación:

La siguiente tabla contiene información seleccionada de cada uno de los períodos indicados, reexpresadas en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2007, y así mismo expresadas como porcentaje de los ingresos totales

	2007		2006		Cambio 2007 /2006
Ingresos	\$ 16,222,524		\$ 13,439,519		20.7%
Costos	\$ 11,041,456	68.1%	9,191,005	68.4%	20.1%
Utilidad Bruta	\$ 5,181,068	31.9%	\$ 4,248,514	31.6%	22.0%
Gastos de Administración y Ventas	\$ 1,798,429	11.1%	1,359,147	10.1%	32.3%
Utilidad de Operación	\$ 3,382,639	20.9%	\$ 2,889,367	21.5%	17.1%
Otros Ingresos	\$ 209,223	1.3%	11,004	0.1%	–
Costo Integral de Financiamiento, Neto ⁽¹⁾	\$ 278,904	1.7%	\$ 790,969	5.9%	-64.7%
Impuesto sobre la Renta	\$ 951,280	5.9%	\$ 669,843	5.0%	42.0%
Utilidad Neta	\$ 2,361,678	14.6%	1,439,559	10.7%	64.1%
Utilidad por Acción	6.65	–	4.14	–	60.6%
UAFIDA ⁽²⁾	\$ 4,031,097	24.9%	\$ 3,173,119	23.6%	27.0%
UAFIDA Ajustada ⁽³⁾	\$ 3,791,190	23.4%	\$ 3,125,387	23.3%	21.3%

(1) Representa ingresos por intereses, gasto por intereses y comisiones, pérdida por posición monetaria, y utilidad y/o pérdida 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) UAFIDA Ajustada; UAFIDA sin considerar otros ingresos.

Volumen de ventas y fuentes de financiamiento para clientes

Para el año 2007, el volumen de ventas totalizó 51,672 viviendas, lo que significa un incremento de 17.1% en relación con las 44,132 unidades vendidas durante 2006. El volumen correspondiente a la vivienda de interés social aumentó 16.9%, lo que representa 90.4% del volumen total en 2007. El volumen de vivienda media se incrementó 18.8% al compararlo con 2006. El precio promedio para todas las viviendas vendidas fue de \$310,000, lo que refleja un incremento de 3.2% en relación a 2006, principalmente derivado del aumento de 7.1% en el precio promedio de las viviendas vendidas en el segmento de vivienda media.

En 2007, los clientes de la Compañía obtuvieron su crédito hipotecario a través del INFONAVIT, las tres principales sofoles, cinco instituciones de banca múltiple y el FOVISSSTE. Gran parte de las viviendas de interés social de Homex se enfocaron en los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT, los cuales representaron 78.7% del total de los créditos otorgados a clientes de Homex en el año.

Número de hipotecas	2007		2006	
Fuente de financiamiento		% del Total		% del Total
INFONAVIT	40,666	78.7%	33,011	74.8%
SHF e INSTITUCIONES DE BANCA MÚLTIPLE	7,234	14.0%	7,061	16.0%
FOVISSSTE	3,772	7.3%	4,060	9.2%
Total	51,672	100.0%	44,132	100.0%

Diversificación Geográfica

De acuerdo a las autoridades federales de la industria de vivienda, México tiene un déficit estructural de más de dos millones de viviendas, la gran mayoría en el segmento de interés social, donde Homex es líder de mercado. A través de nuestra diversificación geográfica, la Compañía ha ganado año a año participación de mercado en este segmento. 2007 representó un record histórico para la expansión de la Compañía, donde Homex inició operaciones en seis nuevas ciudades: Coahuila, Querétaro, Cancún, Rosarito, Torreón y Ensenada, iniciando 24 nuevos proyectos de expansión a lo largo del país en 38 distintas fases de inicio en comunidades existentes.

Homex es uno de los desarrolladores de vivienda líderes en los cuatro mercados más importantes del país: Área Metropolitana de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey y Tijuana. Además, continúa ocupando una posición de liderazgo en las otras 29 ciudades donde opera. La diversificación geográfica, enfocada en distintos segmentos a lo largo del país, continuará siendo parte importante de la estrategia de crecimiento de largo plazo de la Compañía. Homex también incursionará en el mercado de turismo al desarrollar comunidades para el mercado de segunda vivienda enfocada a ciudadanos norteamericanos, canadienses y europeos en destinos clave turísticos de México. La primera etapa de desarrollo en este segmento involucra lanzamientos en Cancún, Los Cabos y Puerto Vallarta.

Ingresos

En 2007 los ingresos se incrementaron 20.7%, a \$16,223 millones, en comparación con \$13,440 millones en 2006, lo que se debió fundamentalmente al incremento de 17.1% en el volumen de viviendas vendidas y una mejora en los precios promedio. Durante 2007, el segmento de interés social representó 76.4% del total de los ingresos, comparado con 77.1% en 2006. El segmento de vivienda media representó 22.7% del total de ingresos del año 2007 comparado con 21.4% el año anterior. Para el año 2007, Homex reportó otros ingresos por \$154 millones comparado con \$195 millones en 2006. La reducción en otros ingresos fue primordialmente derivada del incremento en el uso interno de la capacidad existente de nuestros materiales de prefabricados como bloque y concreto y consecuentemente menores ventas a terceros de concreto premezclado y bloque de concreto.

Utilidad Bruta

Homex generó un margen bruto de 31.9% para el año 2007, una mejora de 33 puntos base respecto al margen alcanzado de 31.6% el año anterior. La mejora en el margen se debió principalmente a la implementación y uso progresivo de moldes de aluminio en algunos de los proyectos de la Compañía. La utilidad bruta se incrementó 22.0% en el año 2007, a \$5,181 millones, en comparación con \$4,249 millones en 2006.

Gastos de Administración y Ventas

Para el año, el total de los gastos de administración y ventas, se elevaron a \$1,798 millones en comparación con \$1,359 millones en 2006. La amortización de la marca "Casas Beta" en 2007 resultó en un impacto no monetario por aproximadamente

\$93 millones en el rubro de gastos de administración y ventas, comparado con \$95 millones en 2006. Como porcentaje de los ingresos totales y sin considerar el efecto de la amortización de la marca “Casas Beta”, los gastos de administración y ventas en el año se incrementaron a 10.5% comparado con 9.4% en 2006. El incremento año a año en el rubro de gastos de administración y ventas resulta principalmente del record histórico alcanzado en nuestro programa de expansión y al desarrollo de nuestras nuevas divisiones de turismo y vivienda media.

Utilidad de Operación

En 2007, la utilidad de operación se incrementó 17.1%, al registrar \$3,383 millones, mientras que en 2006 sumó \$2,889 millones. La utilidad de operación como porcentaje de los ingresos, incluyendo los rubros no monetarios fue 20.9% en 2007 comparado con 21.5% en 2006, principalmente derivado de los costos y gastos adicionales incurridos en las nuevas ciudades y proyectos de expansión iniciados durante el año.

Otros Ingresos (gastos)

Para el año completo la Compañía registró otros ingresos por \$209 millones comparado con \$11 millones registrados en 2006. El incremento en el resultado acumulado de 2007 obedece principalmente a la recuperación de Impuestos al Valor Agregado durante el primer y cuarto trimestres de 2007.

Costo Integral de Financiamiento

El Costo Integral de Financiamiento decreció a \$279 millones, en comparación con \$791 millones en el período del año anterior. El resultado refleja la aplicación de los nuevos Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México bajo el boletín D-6 el cual requiere que la Compañía capitalice sus intereses previamente registrados en el costo de cada período. El resultado así mismo incluye la apreciación cambiaria del peso mexicano frente al dólar estadounidense lo cual se refleja en los cambios netos de la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera. Como porcentaje de los ingresos, el costo integral de financiamiento representó 1.7% durante 2007, frente a 5.9% en el 2006. El aumento en este rubro incluye lo siguiente:

- a) El gasto de interés neto decreció a \$205 millones en 2007 comparado con \$566 millones en 2006, principalmente derivado de una reducción en el gasto por interés, como resultado de la capitalización de intereses que anteriormente se contabilizaban en el costo de cada período, y a una reducción parcial en las tasas de interés en los préstamos de la Compañía. El resultado también refleja el incremento en el ingreso de interés debido a niveles de caja más altos durante el año.
- b) Como resultado del decremento en nuestra posición pasiva no monetaria neta, la Compañía reportó una pérdida en su posición monetaria de \$195 millones en 2007, contra \$77 millones en 2006.
- c) La ganancia cambiaria en 2007 ascendió a \$121 millones, en comparación con una pérdida cambiaria de \$148 millones en 2006, lo cual se derivó principalmente de los cambios netos en la conversión de nuestra deuda denominada en moneda extranjera.

La posición monetaria y la ganancia cambiaria son partidas no monetarias.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta en 2007 se incrementó 64.1% a \$2,362 millones, comparado con \$1,440 millones reportados en el mismo período de 2006. El aumento en la utilidad neta refleja niveles de venta más altos y eficiencias operativas, así como ajustes no monetarios en el costo integral de financiamiento. La utilidad por acción para el año completo de 2007 fue de \$6.65, frente a \$4.14 en 2006.

UAFIDA

La UAFIDA durante el año 2007 alcanzó \$4,031 millones, un incremento de 27.0% al compararse con \$3,173 millones reportados en 2006, principalmente derivado por niveles de venta más altos y eficiencias operativas. El margen UAFIDA para el año alcanzó 24.9% una mejora de 124 puntos base al compararse con 23.6% en 2006. Sin considerar otros ingresos el margen UAFIDA durante 2007 se mantuvo estable en 23.4% en línea con nuestra guía financiera.

Reserva Territorial

Al 31 de diciembre de 2007, la reserva territorial de Homex era de 67.5 millones de metros cuadrados, cifra que incluye los terrenos tanto escriturados como en proceso de escrituración. Dicho monto equivale a aproximadamente 326,124 viviendas, de las cuales 298,398 se enfocan en el segmento de vivienda de interés social, 27,726 en el de vivienda media y residencial.

Homex ha establecido una política de reserva territorial para mantener aproximadamente tres años de ventas futuras de terrenos en el balance general. Homex mantiene aproximadamente tres años de ventas anticipadas adicionales en terrenos con opción a compra.

Liquidez

El plazo de vencimiento promedio de la deuda de Homex es de 8.2 años. Al 31 de diciembre de 2007, la deuda neta de la Compañía ascendía a \$1,513 millones. La razón deuda a capital total fue de 28.6% en tanto que la cobertura de intereses fue de 19.7x, aplicando las nuevas reglas contables del Boletín D-6. Durante 2007, Homex financió sus necesidades de efectivo, incluyendo los requerimientos de adquisición de terrenos, inversiones en activos, servicio de deuda y capital de trabajo, mediante una combinación de flujo de efectivo derivado de las operaciones, las líneas de crédito de capital de trabajo y el efectivo disponible. La Compañía incrementó sus ingresos 76% en el período 2005 a 2007 sin cambiar su estructura de capital.

- Deuda neta: \$1,513 millones.
- Razón deuda neta a UAFIDA: 0.38x.
- Razón deuda total/capital contable total 37.8%.
- Cobertura de interés: 19.7x.

Flujo Libre de Efectivo

El Flujo Libre de Efectivo para el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007 fue ligeramente negativo en \$21 millones, netos de recursos de financiamiento externo y otras adquisiciones de reserva territorial e inversiones en activos.

Cuentas por Cobrar

Homex reportó cuentas por cobrar totales de 46.5% de los ingresos durante el período de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2007, lo que representó un incremento respecto al 41.2% registrado en 2006.

Los días en las cuentas por cobrar al final del período, calculados al 31 de diciembre de 2007, fueron 168 días, en comparación con 148 días al 31 de diciembre de 2006. El incremento año con año registrado en las cuentas por cobrar refleja el incremento en número de desarrollos y nuevas ciudades iniciadas en el período que resultaron en un porcentaje de construcción en progreso más alto así como un mayor volumen de ventas del segmento de vivienda media en el período, cuya construcción y venta supone más tiempo.

Ciclo de Capital de Trabajo	2007	2006
Días de inventario con tierra	374	368
Rotación de cuentas por cobrar (días)	168	148
Rotación de cuentas por pagar (días)	235	221
Total del ciclo de capital de trabajo	307	295

AMPLIANDO
nuevos
HORIZONTES

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

Estados financieros consolidados
al 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005
con dictamen de los auditores independientes.

Contenido

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

Balances generales

Estados de resultados

Estados de variaciones en el capital contable

Estados de cambios en la situación financiera

Notas de los estados financieros

Consejo de Administración

Gobierno Corporativo

Equipo Directivo

Dictamen de los auditores independientes

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

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

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

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

Como se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados, a partir del 1 de enero de 2007, la Compañía adoptó las disposiciones contenidas en la Norma de Información Financiera D-6 “Capitalización del resultado integral de financiamiento” aplicados de manera prospectiva, ver nota de referencia.

Los estados financieros del ejercicio 2005 que se presentan únicamente para efectos comparativos, fueron dictaminados por otro Contador Público, quien emitió su dictamen sin salvedades con fechas 21 de abril de 2006 y 23 de abril de 2007.



Mancera, S.C. Integrante de
Ernest & Young Global
C.P.C. CARLOS A. ROCHÍN CASANOVA

Culiacán, Sinaloa, México
17 de abril de 2008

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

Balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2007 y 2006

(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	2007	2006
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	\$ 2,206,834	\$ 2,381,689
Efectivo restringido (Nota 4)	156,090	37,597
Cuentas por cobrar – neto (Nota 5)	7,549,258	5,541,086
Inventarios (Nota 6)	4,392,039	4,212,443
Pagos anticipados y otros activos circulantes – neto (Nota 7)	490,354	399,424
Total del activo circulante	14,794,575	12,572,239
Terrenos para futuros desarrollos (Nota 6)	7,091,074	5,180,583
Propiedad y equipo – neto (Nota 8)	1,155,729	669,095
Crédito mercantil (Nota 2)	731,861	731,861
Otros activos (Nota 9)	416,017	466,284
Total del activo	\$ 24,189,256	\$ 19,620,062
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Porción circulante de la deuda a largo plazo (Nota 10)	\$ 260,758	\$ 91,392
Porción circulante de los arrendamientos por pagar (Nota 12)	68,187	8,704
Cuentas por pagar (Nota 14)	3,456,269	2,135,138
Acreedores por adquisición de terrenos (Nota 15)	2,754,906	3,501,895
Depósitos de clientes para futuras ventas	279,823	302,668
Otros impuestos por pagar	79,494	83,261
Impuesto sobre la renta	32,992	105,825
Participación de los trabajadores en las utilidades	35,163	39,654
Total del pasivo a corto plazo	6,967,592	6,268,537
Deuda a largo plazo (Nota 10)	3,098,786	3,377,955
Arrendamientos por pagar a largo plazo (Nota 12)	288,857	–
Swap por pagar (Nota 11)	79,098	227,074
Acreedores por adquisición de terrenos a largo plazo (Nota 15)	992,801	–
Obligaciones laborales al retiro (Nota 13)	79,097	52,275
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 23)	2,841,895	2,101,717
Total del pasivo	14,348,126	12,027,558
Capital contable (Nota 16):		
Capital social	528,011	528,011
Prima en venta de acciones	3,280,223	3,280,223
Recompra de acciones para el plan de acciones	(99,342)	–
Utilidades retenidas	5,581,198	3,348,132
Otras cuentas de capital	342,828	347,405
Capital contable mayoritario	9,632,918	7,503,771
Interés minoritario	208,212	88,733
Total del capital contable	9,841,130	7,592,504
Total del pasivo y capital contable	\$ 24,189,256	\$ 19,620,062

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 por los años terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005
(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, excepto utilidad por acción)

	2007	2006	2005
Ingresos (Nota 3b)	\$ 16,222,524	\$ 13,439,519	\$ 9,216,043
Costo de ventas (Nota 3b)	11,041,456	9,191,005	6,418,567
Utilidad bruta	5,181,068	4,248,514	2,797,476
Gastos de operación (Nota 20)	1,798,429	1,359,147	913,165
Utilidad de operación	3,382,639	2,889,367	1,884,311
Otros ingresos – neto (Nota 21)	209,223	11,004	14,956
Costo integral de financiamiento (Nota 6):			
Gastos por intereses (Nota 22)	344,928	674,579	452,509
Ingresos por intereses	(140,202)	(108,792)	(62,954)
(Utilidad) pérdida cambiaria	(121,195)	148,396	70,675
Pérdida por posición monetaria	195,373	76,786	33,775
	278,904	790,969	494,005
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,312,958	2,109,402	1,405,262
Impuesto sobre la renta (Nota 23)	951,280	669,843	458,902
Utilidad neta consolidada	\$ 2,361,678	\$ 1,439,559	\$ 946,360
Utilidad neta mayoritaria	\$ 2,233,066	\$ 1,391,281	\$ 953,611
Utilidad (pérdida) neta minoritaria	128,612	48,278	(7,251)
Utilidad neta consolidada	\$ 2,361,678	\$ 1,439,559	\$ 946,360
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles)	335,688	335,869	324,953
Utilidad básica por acción de accionistas mayoritarios	\$ 6.65	\$ 4.14	\$ 2.93

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

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

Estados consolidados de variaciones en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005
(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	Capital social	Prima en venta de acciones	Recompra de acciones para el plan de acciones
Saldos al 1 de enero de 2005	\$ 242,249	\$ 2,486,568	–
Aumento del capital social	285,762	793,655	–
Dilución de minoritarios	–	–	–
Distribución de capital por adquisición de interés minoritario	–	–	–
Utilidad integral	–	–	–
Saldos al 31 de diciembre de 2005	528,011	3,280,223	–
Utilidad integral	–	–	–
Saldos al 31 de diciembre de 2006	528,011	3,280,223	–
Utilidad integral	–	–	–
Recompra de acciones para el plan de acciones	–	–	\$ (99,342)
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria	–	–	–
Saldos al 31 de diciembre de 2007	\$ 528,011	\$ 3,280,223	\$ (99,342)

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

Utilidades retenidas	Otras cuentas de capital	Capital contable mayoritario	Interés minoritario	Capital contable (Nota 16)
\$ 1,082,678	\$ 346,641	\$ 4,158,136	\$ 55,605	\$ 4,213,741
-	-	1,079,417	-	1,079,417
-	-	-	(7,899)	(7,899)
(79,438)	-	(79,438)	-	(79,438)
953,611	(8,862)	944,749	(7,251)	937,498
1,956,851	337,779	6,102,864	40,455	6,143,319
1,391,281	9,626	1,400,907	48,278	1,449,185
3,348,132	347,405	7,503,771	88,733	7,592,504
2,233,066	(4,577)	2,228,489	128,612	2,357,101
-	-	(99,342)	-	(99,342)
-	-	-	(9,133)	(9,133)
\$ 5,581,198	\$ 342,828	\$ 9,632,918	\$ 208,212	\$ 9,841,130

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

 Estados consolidados de cambios en la situación financiera por los años terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005
 (Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007)

	2007	2006	2005
Operación:			
Utilidad neta	\$ 2,361,678	\$ 1,439,559	\$ 946,360
Más partidas que no requirieron la utilización de recursos:			
Depreciación	196,307	130,829	66,626
Amortización de intangibles	105,410	114,529	174,960
Obligaciones laborales al retiro	18,416	19,347	33,690
Impuesto sobre la renta diferido, neto de inflación	818,407	526,539	402,370
	3,500,218	2,230,803	1,624,006
Cambios en activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar	(2,008,172)	151,277	(699,924)
Inventarios y terrenos para futuros desarrollos	(2,090,087)	(3,503,491)	(2,373,537)
Otros activos	(124,375)	227,385	(361,096)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	1,321,131	559,288	251,504
Acreeedores por adquisición de terrenos	245,812	1,623,150	969,822
Impuestos por pagar	(154,829)	(81,775)	290,866
Otros pasivos	(29,529)	100,450	138,321
Recursos generados por (utilizados en) la operación	660,169	1,307,087	(160,038)
Financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,647,276	1,650,970	4,187,890
Pagos de préstamos a instituciones financieras	(2,408,739)	(1,746,935)	(1,875,415)
Cambio del valor justo de instrumento financiero	(147,976)	99,401	-
Costos por emisión de deuda	-	(12,994)	-
Emisión de acciones comunes relacionadas con la compra de BETA	-	-	1,079,417
Constitución del fondo para el plan de acciones	(99,342)	-	-
Dividendo otorgado por compañía subsidiaria	(9,133)	-	-
Recursos (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	(17,914)	(9,558)	3,391,892
Inversión:			
Efectivo restringido	(118,493)	(37,597)	47,909
Inversión en asociadas	(17,869)	-	-
Adquisición de propiedad y equipo, neto	(680,748)	(302,392)	(161,683)
Adquisición de interés minoritario	-	-	(87,337)
Adquisición de BETA neto de efectivo adquirido	-	-	(2,199,734)
Recursos utilizados en actividades de inversión	(817,110)	(339,989)	(2,400,845)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
(Disminución) aumento	(174,855)	957,540	831,009
Saldo al inicio del año	2,381,689	1,424,149	593,140
Saldo al final del año	\$ 2,206,834	\$ 2,381,689	\$ 1,424,149

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 al 31 de diciembre de 2007 y 2006
(Cifras en miles de pesos de poder adquisitivo al 31 de diciembre de 2007,
excepto que se indique algo diferente)

1. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social como de interés medio y residencial. Sus ventas son realizadas en diversos estados de la República Mexicana.

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

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005, los ingresos obtenidos a través del financiamiento hipotecario del INFONAVIT representaron un 75%, 75% y 61% del total de ingresos, el remanente de ingresos los provenientes de sofoles, FOVISSSTE y banca privada representaron el 25%, 25% y 39%, respectivamente.

Las operaciones de la Compañía presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo el tipo de vivienda ya sea de interés social, medio o residencial por lo que los ingresos de construcción se encuentran reconocidos contablemente en diferentes ejercicios y dependiendo de la fecha de inicio de construcción de los proyectos, los ingresos por avance de obra y la generación de la cuenta por cobrar oscilan en función de esta fecha y la fecha de terminación de los proyectos.

La emisión de los estados financieros y las notas correspondientes al 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005, fue autorizada el día 17 de abril de 2008, por el Director de Finanzas (CFO) Alan Castellanos Carmona y el Director de Contraloría, Ramón Lafarga Bátiz, para su emisión y aprobación del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración. Estos estados financieros han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración y los Accionistas de la Compañía en la junta de Asamblea celebrada el 21 de abril de 2008 y 26 de abril de 2008 respectivamente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Consolidación de estados financieros

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

Compañía	Participación		Actividad
	2007	2006	
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos y promoción relacionados con la industria de la construcción.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	67%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Edificaciones Beta, S. de R.L. de C.V. (2)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Edificaciones Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V. (2)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Edificaciones Beta del Norte, S. de R.L. de C.V. (2)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. (3)	50%	50%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Homex Amueblate, S.A. de C.V.(4)	100%	–	Venta de productos para viviendas.
Homex Global, S.A. de C.V. (4)	100%	–	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Opción Homex, S.A. de C.V. (5)	100%	–	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.F.O.M. E.R. (5)	100%	–	Prestación de servicios financieros.
Nacional Financiera, S.N.C. Fid. del Fideicomiso Homex 80524	100%	–	Administración del plan de acciones al personal

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

- (1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. es poseedora del 100% de las acciones en circulación de Comercializadora Cántaros, S.A. de C.V., y Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
- (2) Para manejar eficientemente la operación, la Compañía decidió reducir el número de sus compañías subsidiarias, por lo que estas compañías al 31 de diciembre de 2007, se encuentran totalmente liquidadas.
- (3) Hogares del Noroeste, S.A. de C.V. es una compañía subsidiaria de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, de la cuál se posee el 50% de tenencia accionaria, además del control de la administración.
- (4) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron operaciones importantes.
- (5) Estas compañías se crearon en el ejercicio 2007, sin embargo no tuvieron ninguna operación.

b) Adquisición de las acciones de Controladora Casas Beta, S.A. de C.V.

El 1 de julio de 2005, la Compañía adquirió el 100% de las acciones comunes con derecho a voto de Controladora Casas Beta, S.A. de C. V. ("BETA"), la cual tiene como actividad principal la construcción y venta de viviendas de interés social principalmente en los estados de Baja California, Nuevo León y el Estado de México. Los resultados de las operaciones de BETA a partir del 1 de julio de 2005, han sido incluidos en los estados financieros consolidados de la Compañía. Dentro de las razones principales para la adquisición de BETA se encuentran que ésta era considerada hasta antes de la adquisición como la sexta más grande constructora de vivienda en México medida por el número de casas vendidas. La adquisición de BETA ha proveído incrementos significativos en los resultados financieros de la Compañía ha consolidado su posición en el mercado nacional, incrementando su presencia en estos tres estados que tienen importantes mercados de vivienda en los cuales BETA tiene importantes desarrollos de construcción y ha logrado a través de su consolidación en estos mercados un reconocimiento e identificación del mercado con su Marca "BETA".

El precio de compra de BETA fue de \$2,245 millones de pesos (\$2,043 millones de pesos a valores nominales), dicha adquisición incluyó la compra en efectivo del 53% del las acciones de BETA por \$1,125 millones de pesos (\$1,066 millones de pesos a valores nominales) y la compra del remanente 47% de las acciones de BETA a cambio de 22,013,060 acciones de la Compañía con un valor de \$1,033 millones de pesos (\$977 millones de pesos a valores nominales). Después de la adquisición de BETA, ésta fue fusionada con la Compañía, siendo esta última la empresa fusionante.

El balance general condensado de BETA a la fecha de la adquisición, ajustado con la asignación del costo de adquisición a los activos y pasivos asumidos se integra como sigue:

	Saldos al 30 de junio de 2005
Activos circulantes (incluye efectivo de \$46,171)	\$ 2,321,654
Activo fijo	341,750
Activo intangible – Marca BETA	488,086
Activo intangible – Backlog	140,402
Pasivos circulantes	(750,401)
Deuda a largo plazo	(938,021)
Interés minoritario	(89,426)
Valor justo de activos netos adquiridos	1,514,044
Costo de la entidad adquirida	2,245,905
Crédito Mercantil	\$ 731,861

Los activos intangibles corresponden al valor de la marca BETA y del backlog. Ambos se determinaron como parte del proceso de evaluación que realizó

la Compañía para asignar el costo de compra a los activos adquiridos y los pasivos asumidos. El valor del backlog representa las casas en proceso de construcción a la fecha de la compra de BETA las cuales se esperaban se vendieran en un período subsecuente que varía entre seis y nueve meses. El valor de la marca fue determinado por valuadores independientes y el del backlog fue determinado internamente.

El crédito mercantil que resultó de la adquisición de las acciones de BETA es atribuible al beneficio que ha obtenido la Compañía por incrementar su presencia en los importantes mercados de vivienda ubicados en el Estado de México, Monterrey y Tijuana así como por las sinergias logradas que se esperan de la combinación de negocios.

En el estado de resultados consolidado de la Compañía por el período del 1 de julio de 2005 al 31 de diciembre de 2005, BETA contribuyó con ingresos netos de \$2,138,869 una utilidad de operación de \$644,293 y una utilidad neta de \$387,003.

Si la adquisición de BETA se hubiera realizado a partir del 1 de enero de 2005, el total de los ingresos consolidados de la Compañía hubieran sido de \$10,587,803, con una utilidad de operación de \$2,279,407 y una utilidad neta de \$1,244,843. La utilidad básica por acción hubiera sido de \$3.67. Como se revela en la Nota 21 durante 2007 la Compañía obtuvo la resolución de ciertos litigios con los accionistas anteriores de BETA referentes a los términos de esta adquisición.

c) **Adquisición de las acciones de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.**

En febrero de 2005, Casas Beta del Centro S. de R.L. de C.V., (“Beta del Centro”) subsidiaria de la Compañía, adquirió el 50% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S. A. de C. V. (“SACC”) con el propósito principal de tener la participación en una promoción ubicada en el Distrito Federal para el desarrollo de casas de interés social. El exceso del costo de la entidad adquirida en relación con el valor contable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos ascendió a \$13,054 mismo que fue identificado y registrado dentro del inventario de la promoción en desarrollo. Con este porcentaje de acciones adquirido y por acuerdos formales celebrados entre los accionistas de SACC, Beta del Centro, a partir de la fecha de adquisición, ejerce el control sobre SACC consolidando sus estados financieros.

El 12 de septiembre de 2005, Beta del Centro adquirió el 50% restante de las acciones en circulación de SACC por \$151,144. El exceso del costo de las acciones adquiridas al interés minoritario ascendió a \$79,438, que fue registrado como una distribución de capital, por tratarse ésta de una transacción entre accionistas.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Mexicanas de Información Financiera (NIF).

a) **Nuevos pronunciamientos contables**

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

NIF B-3, Estado de resultados

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

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

revelación de los conceptos que la integran y la justificación para su inclusión en el estado de resultados.

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

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

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

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

NIF C-13, *Partes relacionadas*

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

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

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

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

El resultado integral de financiamiento capitalizable es el atribuible a los activos calificables y que pudo ser evitado si su adquisición no se hubiera reali-

zado, que comprende en el caso de financiamientos en moneda nacional a los intereses y posición monetaria, y en el caso de financiamientos en moneda extranjera, también incluye a los resultados cambiarios, ya sea de utilidad o pérdida, indistintamente. Los activos calificables son aquellos que son adquiridos para uso propio y que requieren de un período prolongado de adquisición o construcción para poder usarlos, o bien, sobre aquellos que son adquiridos para ser vendidos o arrendados, incluyendo inventarios que toman un período prolongado para concretar su adquisición para tenerlos en condiciones de venta. La capitalización del resultado integral de financiamiento inicia y continúa mientras se hayan iniciado las inversiones para su adquisición, se estén llevando a cabo las actividades necesarias para dejar el activo en condiciones de uso o venta y los intereses se estén devengando.

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

La adopción de la NIF D-6 representó una disminución del resultado integral de financiamiento del año que terminó el 31 de diciembre de 2007 por \$179,304, de los cuales \$ 119,286 fueron aplicados al costo de ventas a medida que los proyectos, sobre los que este RIF capitalizable fue determinado, fueron vendidos. La NIF D-6 establece que la aplicación de los efectos será de manera prospectiva, por lo tanto el resultado integral de financiamiento por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007, no es comparable con los determinados en los ejercicios 2006 y 2005.

INIF 4 Presentación en el estado de resultados de la participación de los trabajadores en la utilidad

Esta INIF concluye, con base en los resultados de los procesos de auscultación de las NIF B-3, D-3 y D-4, que la participación de los trabajadores en la utilidad debe presentarse en el estado de resultados como un gasto ordinario.

INIF 8 Efectos del Impuesto Empresarial A Tasa Única (IETU)

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

Esta INIF concluye que el IETU es un impuesto a la utilidad, por lo que sus efectos deben de recono-

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

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

La tasa de impuesto diferido es la promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a la fecha de los estados financieros, que es la que se

espera estará en vigor al momento en que se materialicen los activos y pasivos de IETU diferido (16.5% en 2008, 17% en 2009 y 17.5% en 2010 y años subsecuentes).

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

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

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

b) Reconocimiento de ingresos y costos por ventas de viviendas

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

- El cliente ha presentado la documentación oficial correspondiente que se requiere para obtener un crédito ante las instituciones que financian los créditos.
- Se tiene la certeza razonable de que los clientes obtendrán el financiamiento que requieren por parte de las instituciones financieras y que a su vez asegura la recuperación de sus ventas.
- El cliente ha firmado y presentado ante la compañía una solicitud de compra para la tramitación y gestión de un crédito, con el fin

de adquirir un inmueble destinado a casa habitación.

- El comprador de vivienda ha dado un enganche, en caso de que éste sea necesario.

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

c) Reconocimiento de los efectos de la inflación

La Compañía reconoce los efectos de la inflación actualizando sus estados financieros en términos de pesos de poder adquisitivo de la fecha del último balance general que se presenta. En consecuencia, los estados financieros del año anterior que se presentan para efectos comparativos, también han sido actualizados en términos del mismo poder adquisitivo y sus cifras difieren de las originalmente presentadas. El factor utilizado para la actualización de las cifras de años anteriores fue de 1.037590. El reconocimiento de los efectos de la inflación resulta principalmente, en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias, que se presentan en los estados financieros bajo los rubros siguientes:

- Otras cuentas de capital
Se integra del resultado por posi-

ción monetaria acumulado hasta la primera actualización.

- Resultado por posición monetaria
Representa la erosión del poder adquisitivo de las partidas monetarias originada por la inflación; se calcula aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor "INPC" a la posición monetaria neta mensual. La pérdida se origina de mantener una posición monetaria activa neta.
- Capital contable
Las cuentas del capital contable fueron actualizadas mediante factores de ajustes derivados del INPC.

A partir del ejercicio 2008, la Compañía se apegará a los lineamientos de la nueva NIF B-10 "Efectos de la inflación". (Ver nota 26).

d) Uso de estimaciones

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

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

f) Estimación para cuentas de cobro dudoso

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

g) Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, las materias primas, los terrenos en desarrollo y los inventarios de terrenos para futuros desarrollos se registran a su costo de adquisición, y se actualizan aplicando el INPC. El costo de ventas se actualiza aplicando dicho índice.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar por la Compañía y se registran a su costo de adquisición y actualizan aplicando factores derivados del INPC.

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

h) Propiedad y equipo

Se registran al costo de adquisición y se actualizan aplicando factores derivados del INPC. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	Años
Edificios	20
Maquinaria y equipo	4 y 10
Equipo de transporte	4
Equipo de transporte aéreo	10
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

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

i) Arrendamientos

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

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

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

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

j) Crédito mercantil

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

El crédito mercantil se reconoce a su valor de adquisición y posteriormente se actualiza mediante la aplicación de factores de ajuste derivados del INPC.

El crédito mercantil se sujeta a pruebas de deterioro al final de cada año, y es ajustado, en su caso, por pérdidas de deterioro.

k) Deterioro de activos de larga duración en uso

La Compañía revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el período si es que están combinados con un historial

o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los productos que se fabrican, competencia y otros factores económicos y legales.

l) Otros activos

Los costos de desarrollo erogados en la fase de desarrollo y que den origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta de acuerdo a su vida útil estimada. Los gastos por la colocación del préstamo bursátil mencionado en la Nota 9, se registran al costo y se actualizan aplicando el INPC, mismos que se amortizarán en línea recta en 10 años que es la vigencia del bono. El valor asignado a la marca BETA se actualiza aplicando el INPC, y se amortiza con base en el método de línea recta en un período de cinco años para la marca, período en el que se estima su vida útil.

m) Obligaciones laborales al retiro

Se tiene la política de otorgar primas de antigüedad e indemnizaciones legales que cubren a todos sus trabajadores, se determinan con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo.

Los costos de las primas de antigüedad e indemnización legal, se reconocen periódicamente con

base en cálculos efectuados por actuarios independientes mediante el método de crédito unitario proyectado, utilizando hipótesis financieras netas de inflación.

La Ley Federal del Trabajo establece la obligación de hacer ciertos pagos al personal que deje de prestar sus servicios en ciertas circunstancias.

n) Adquisición de negocios

Todas las adquisiciones de negocios, se reconocen y valúan inicialmente utilizando el método de compra que incluye el efectivo entregado o su equivalente a valor razonable.

o) Instrumentos financieros derivados

Con la finalidad de disminuir los costos financieros, se utilizan instrumentos financieros derivados como coberturas de diversos riesgos. En los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2007 y 2006, todos los instrumentos derivados se reconocen en el balance general a su valor razonable, el cual está representado inicialmente por la contraprestación pactada (tanto en el caso del activo como del pasivo). Los costos de transacción y los flujos de efectivo recibidos o entregados para ajustar a valor razonable el instrumento al inicio de la operación, no asociado a primas sobre opciones, se amortizan en el período de vigencia de la operación. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados que no califican como instrumentos de cobertura se reconocen en resultados en pérdidas cambiarias.

p) Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos

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

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

q) Impuestos diferidos

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

estiman que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán.

Los activos por impuestos diferidos se evalúan periódicamente, creando en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

El IMPAC forma parte del ISR diferido, con la debida evaluación de su recuperabilidad.

r) Participación a los trabajadores en las utilidades diferida

La participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) diferida se determina considerando solamente las diferencias temporales que surjan de la conciliación entre la utilidad neta del ejercicio y la renta gravable para la PTU, siempre y cuando no exista algún indicio de que los pasivos o los beneficios que se originan no se vayan a materializar en el futuro.

s) Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

En la Nota 17 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

t) Fondo para el plan de acciones al personal

En noviembre de 2007, la Compañía implementó un programa en donde ciertos ejecutivos, reciben una remuneración basada en el pago con acciones, en donde el empleado presta sus servicios a cambio de instrumentos de capital. Dado que la características de liquidación contenidas en el plan, los beneficios son tratados como “beneficios de pasivo” y el costo de la compensación es medida con referencia al valor razonable en la fecha de cierre. El valor razonable es determinado usando un modelo de valuación apropiado, para más detalles sobre este plan referirse a la nota 16 f).

u) Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria de los accionistas mayoritarios se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos, con excepción de las acciones en tesorería destinadas para el plan de acciones reveladas en la nota 16 f). La utilidad por acción básica y diluida, la utilidad por acción básica y diluida son las mismas en 2007, debido

a que las acciones en tesorería para el plan de acciones (979,200) son anti-dilutivas.

v) Utilidad integral

La utilidad integral está representada por la utilidad neta, los efectos de las obligaciones laborales y el efecto por conversión de estados financieros de la asociada extranjera.

w) Presentación del estado de resultados

Los costos y gastos mostrados en los estados de resultados de la Compañía se presentan de acuerdo a su función, ya que esta clasificación permite evaluar adecuadamente los márgenes de utilidad bruta y operativa. La Compañía presenta la utilidad de operación ya que se considera que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, y costos y gastos de operación, por lo que excluye a los otros ingresos ordinarios. Esta presentación es comparable con la utilizada en los estados financieros del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2006 y 2005.

x) Reclasificaciones

Algunas de las cifras de los estados financieros de 2006 y 2005, han sido reclasificadas para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio de 2007, como sigue:

- La participación de los trabajadores en las utilidades se mostraba hasta 2006, después de la utilidad antes de impuestos, a partir del año 2007 atendiendo

a las provisiones de la INIF-4 Presentación en el estado de resultados de la participación de los trabajadores en la utilidad, dichos montos fueron incluidos en otros ingresos, neto. Los montos reclasificados ascienden a \$36,728 y \$10,354 en 2006 y 2005, respectivamente.

- El efectivo restringido mostrado en el ejercicio 2006 por \$37,597 fue reclasificado de la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo.
- Los saldos de otros deudores diversos por el ejercicio 2006 fue reclasificado y se muestran en la Nota 7 de pagos anticipados y otros activos circulantes, anteriormente se incluían en el rubro de cuentas por cobrar. El importe reclasificado fue de \$108,645. Asimismo se reclasificó al rubro de pagos anticipados un importe de \$198,805, correspondiente a impuestos por recuperar, el cual anteriormente se incluía en cuentas por cobrar.
- Los saldos de arrendamientos capitalizables por pagar fueron reclasificados de los préstamos bancarios. El importe reclasificado fue de \$8,704.
- El saldo relativo a fondos retenidos a sub-contratistas por \$30,640 fue reclasificado de gastos acumulados (este rubro se mostraba en forma conjunta con los impuestos por pagar en 2006) a la cuenta de cuentas por pagar a proveedores.

y) Información por segmentos

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2007	2006
Efectivo	\$ 118,410	\$ 103,153
Inversiones temporales	2,088,424	2,278,536
	\$ 2,206,834	\$ 2,381,689

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen básicamente de depósitos bancarios e inversiones de alta liquidez de plazo diario. La Compañía cuenta con efectivo restringido depositados en diversos fideicomisos como garantías para diversas negociaciones por un total de \$156,090, de los cuales \$54,090 se refieren

a un proceso de inversión en una compañía localizada en el extranjero que se encuentra en proceso de evaluación por parte de la Administración (véase Nota 24); también se incluyen \$102,000 y \$37,597 del fondo de reserva mencionada en la Nota 14 relativo a 2007 y 2006, respectivamente.

5. CUENTAS POR COBRAR

	2007	2006
Como promotor:		
Costos totales incurridos de construcción	\$ 4,370,277	\$ 3,230,394
Utilidad bruta estimada sobre costos incurridos	2,075,560	1,559,162
Cientes por avance de obra	6,445,837	4,789,556
Cientes (1) (2)	1,135,473	775,385
Cientes por servicios y otros	60,692	53,840
	7,642,002	5,618,781
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(89,318)	(73,554)
	7,552,684	5,545,227
Cuentas por cobrar a largo plazo	(3,426)	(4,141)
	\$ 7,549,258	\$ 5,541,086

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

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

- (1) Estas cantidades incluyen saldos por cobrar a INFONAVIT, FOVISSSTE, SOFOLES, bancos comerciales y compradores de vivienda. A excepción de los bancos comerciales todas las categorías exceden el 10% del saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2007 y 2006.
- (2) La Compañía participa en un programa gubernamental conocido como "Programa de Entrega Anticipada de Vivienda INFONAVIT" (anteriormente conocido como "Programa de Liquidez Electrónica"). Este programa establece un factoraje sin recurso para las cuentas por cobrar a INFONAVIT, el cual permite una pronta recuperación de la cartera.

6. INVENTARIOS

	2007	2006
Terrenos:		
Terrenos escriturados	\$ 4,535,849	\$ 2,275,413
Terrenos contratados	4,782,862	4,300,448
Anticipos por adquisición de terrenos	104,007	540,888
	9,422,718	7,116,749
Terrenos para futuros desarrollos	(7,091,074)	(5,180,583)
Total terrenos	2,331,644	1,936,166
Otros inventarios:		
Obra en proceso	1,128,591	1,220,370
Materia prima y materiales	629,869	369,200
Anticipo a proveedores	301,935	686,707
Total otros inventarios	2,060,395	2,276,277
Total inventarios	\$ 4,392,039	\$ 4,212,443

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

Derivado de la aplicación de la nueva NIF D-6 en el ejercicio de 2007, el resultado integral de financiamiento capitalizado atribuible a los activos calificables en el mismo período fue por \$179,304, del cual \$119,286 fue aplicado al costo de ventas y \$60,018 (\$43,213 neto de impuestos) representó un aumento a la utilidad del ejercicio. El plazo aproximado de amortización del RIF capitalizado es de 6 meses. La tasa de capitalización anualizada es de 7.6%, para la determinación de RIF que será capitalizado.

La Compañía utiliza ciertos fideicomisos para el abastecimiento de tierra para construcción en algunos de sus proyectos. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la Compañía ha reconocido un importe de \$41,199 y \$93,493 respectivamente, el cual forma parte de sus terrenos contratados.

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2007, el resultado integral de financiamiento se analiza de la siguiente manera:

	Año terminado el 31 de diciembre de 2007	
Total del resultado integral de financiamiento devengado	\$	458,208
RIF capitalizado en inventarios		(179,304)
Resultado integral de financiamiento después de la capitalización	\$	278,904

7. PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES

	2007	2006
Comisiones pagadas por anticipado a vendedores	\$ 99,137	\$ 81,759
Deudores diversos	58,030	108,645
Impuestos por recuperar	322,265	198,805
Seguros y fianzas	6,052	8,470
Intereses pagados por anticipado	4,870	1,745
	\$ 490,354	\$ 399,424

8. PROPIEDAD Y EQUIPO

	2007	2006
Edificios	\$ 251,570	\$ 237,682
Maquinaria y equipo	954,641	440,601
Equipo de transporte	89,313	80,140
Equipo de transporte aéreo	87,571	39,694
Mobiliario y equipo	63,672	45,012
Equipo de cómputo	76,482	39,372
Equipo de comunicación	21,460	15,569
	1,544,709	898,070
Depreciación acumulada	(420,871)	(258,632)
	1,123,838	639,438
Terrenos	31,891	29,657
	\$ 1,155,729	\$ 669,095

El monto de los activos adquiridos a través de arrendamientos capitalizables es de \$350,854 al 31 de diciembre de 2007. Al 31 de diciembre de 2006, los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros no son importantes.

El gasto por depreciación de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005 ascendió a \$196,307, \$130,829 y \$66,626, respectivamente.

9. OTROS ACTIVOS

	2007	2006
Valor de la marca "BETA", neto	\$ 227,635	\$ 330,669
Gastos por colocación de bono, neto	69,979	82,431
Activo intangible por obligaciones laborales al retiro	30,092	22,147
Otros	65,802	25,858
Inversión en asociada	19,083	1,038
Clientes a largo plazo (Véase Nota 5)	3,426	4,141
	\$ 416,017	\$ 466,284

Los montos de amortización por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005 fueron de \$105,410, \$114,529 y \$174,960 respectivamente. La amortización esperada por la marca "BETA" y de los gastos de colocación de bono por los años 2008 a 2015 se muestra a continuación:

Año	Amortización
2008	\$ 98,747
2009	98,747
2010	56,382
2011	8,748
2012	8,748
en adelante	26,242
	\$ 297,614

10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integran como sigue:

	2007	2006
Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes), con Credit Suisse First Boston y Merrill Lynch, garantizado con los activos de las subsidiarias PICSA, DECANO y las empresas del grupo BETA 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.	\$ 2,729,625	\$ 2,811,481
Préstamo bancario con HSBC México, S.A., por \$1,081 millones de pesos, otorgado el 1 de julio de 2005 con pagos semestrales a partir del 14 de marzo de 2008, con vencimiento el 14 de septiembre de 2010 a una tasa de interés de TIIE más 1%. Los recursos se destinaron para la compra del grupo BETA.	540,500	560,818
Préstamo quirografario con GE Capital otorgado a la subsidiaria Aerohomex, S.A. de C.V., para la compra de un avión ejecutivo por un importe de \$2.3 millones de dólares, otorgado el 29 de julio de 2005, con vencimiento el 29 de julio de 2010 a una tasa de interés del 7.4%.	13,872	19,435
Intereses por pagar	75,547	77,613
Total préstamos bancarios	3,359,544	3,469,347
Porción circulante de los préstamos bancarios a largo plazo	(260,758)	(91,392)
Total de préstamos bancarios a largo plazo	\$ 3,098,786	\$ 3,377,955

Limitaciones

Las cláusulas restrictivas de algunos contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias otorgadas en garantía, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan limitaciones para cambios en el control accionario, limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, limitación de venta de activos y venta de acciones del capital social de las subsidiarias, excepto que se reúnan ciertos requisitos, 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, asimismo, la Compañía no está permitida a sufrir embargos de ningún tipo sobre sus activos o propiedades ni a garantizar los mismos u otorgarlos en prenda para garantizar cualquier pago de deuda adicional.

Estas cláusulas requieren que la Compañía mantenga:

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

Además existen restricciones aplicables a deuda adicional basadas en los niveles del EBITDA.

En el evento de que la Compañía no cumpla con alguna de las provisiones mencionadas arriba, habrá una limitación resultante en su habilidad para pagar dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la Compañía está en cumplimiento con las cláusulas restrictivas financieras contenidos en sus acuerdos de financiamiento.

Préstamo bursátil (bono o Senior Guaranteed Notes)

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

Vencimientos de los préstamos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2007, los vencimientos a plazo mayor de un año son como sigue:

Año	Monto
2009	\$ 185,211
2010	183,951
2015	2,729,624
	\$ 3,098,786

El valor de la tasa de interés interbancaria de equilibrio (“TIIE”) tasa que se determina diariamente y es publicada por el diario oficial de la Federación, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 fue de 7.9250% y 7.3675%, respectivamente. Las obligaciones denominadas en dólares al 31 de diciembre de 2007 y 2006 fueron convertidas a pesos utilizando un tipo de cambio de \$10.9185 y \$10.8385, respectivamente.

11. SWAP POR PAGAR

Para cambiar el perfil de divisa del monto principal del bono de dólares estadounidenses a pesos mexicanos, en septiembre de 2005, la Compañía contrató dos

“Principal Only Swaps” cuyo monto notional suman \$250 millones de dólares estadounidenses y que le dan derecho a la Compañía a recibirlos en septiembre de 2015 a cambio de un pago en pesos mexicanos al tipo de cambio fijado en \$10.83 pesos por dólar estadounidense. Como parte de la estructura de los instrumentos derivados, la Compañía pagará intereses a la tasa fija de 2.92% anual promedio sobre el monto notional total en dólares, en forma semestral. La operación representa una cobertura económica; sin embargo, por no reunir todos los requisitos contables para ser considerada de cobertura, se registró y clasificó contablemente como de negociación. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el valor razonable de este instrumento derivado resulta desfavorable para la Compañía el cual ascendía a \$79,098 (US\$7.2 millones de dólares estadounidenses) y \$227,074 (US\$20.2 millones de dólares estadounidenses), respectivamente, el cual representa el valor estimado presente de los flujos futuros del derivado. Este saldo desfavorable no representa salida de efectivo para la Compañía debido a la estructuración del Principal Only Swap; los cambios en el valor razonable del derivado son registrados en el costo integral de financiamiento dentro de (utilidad) pérdida cambiaria.

12. ARRENDAMIENTOS

a) Arrendamientos capitalizables

Al 31 de diciembre de 2007 se tienen celebrados contratos de arrendamiento capitalizable de maquinaria y equipo por un período de 5 años. La tasa de interés de estos contratos para los arrendamientos en pesos es igual a la TIIE más 0.8 puntos porcentuales.

	2007	2006
Arrendamientos financieros ejercidos con Bancomer otorgados en junio de 2007 con vencimiento en enero del 2013 a una tasa de interés de TIIE más 0.8%.	\$ 350,331	\$ -
Otros	3,222	8,704
Intereses por pagar	3,491	-
Total arrendamientos capitalizables	357,044	8,704
Porción circulante de los arrendamientos capitalizables a largo plazo	(68,187)	(8,704)
Total de arrendamientos capitalizables a largo plazo	\$ 288,857	\$ -

Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2007, excluyendo los intereses que son pagaderos mensualmente, se muestran a continuación:

		Total
2008	\$	68,187
2009		67,307
2010		73,299
2011		79,825
2012		67,913
2013		513
Total	\$	357,044

Limitaciones

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

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

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

b) Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2007, se tienen celebrados contratos de arrendamiento operativo de maquinaria y equipo por un período de 5 y 6 años. Los pagos mínimos obligatorios de estos contratos al 31 de diciembre de 2007 se muestran a continuación:

2008	\$	51,703
2009		51,602
2010		51,466
2011		45,090
2012		30,795
2013		17,251
Total	\$	247,907

Los importes cargados a los resultados derivados de arrendamientos operativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005 fueron de \$33,694, \$16,254 y \$11,663, respectivamente.

13. OBLIGACIONES LABORALES AL RETIRO

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

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 y por los ejercicios terminados en 2007, 2006 y 2005, los valores presentes de estas obligaciones, el costo neto del período y las tasas utilizadas para su cálculo, son:

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

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

	Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005		
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Integración del costo neto del periodo:			
Costo laboral	\$ 3,381	\$ 306	\$ 3,687
Costo financiero sobre la obligación por beneficios proyectados	1,377	47	1,424
Amortización pasivo transición	2,725	35	2,760
Inflación	247	449	696
Costo neto del período	\$ 7,730	\$ 837	\$ 8,567

	Saldos al 31 de diciembre de 2007		
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Obligaciones por beneficios proyectados (OBP)	\$ 112,326	\$ 3,851	\$ 116,177
Pasivo de transición	18,216	697	18,913
Pérdida actuarial	17,160	755	17,915
Costo de servicios anteriores	33,385	1,056	34,441
	\$ 43,565	\$ 1,343	\$ 44,908
Obligaciones por beneficios actuales (OBA)	\$ 76,181	\$ 2,916	\$ 79,097

	Saldos al 31 de diciembre de 2006		
	Indemnización	Prima de antigüedad	Total
Obligaciones por beneficios proyectados (OBP)	\$ 55,469	\$ 2,685	\$ 58,154
Pasivo de transición	21,243	904	22,147
Pérdida actuarial	18,724	401	19,125
	\$ 15,502	\$ 1,380	\$ 16,882
Obligaciones por beneficios actuales (OBA)	\$ 49,590	\$ 2,685	\$ 52,275

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

El plazo para amortizar el pasivo de transición es de 10 y 22 años, que es la vida laboral promedio remanente de nuestros trabajadores.

Las tasas utilizadas en el estudio actuarial fueron las siguientes:

	2007	2006	2005
Descuentos de obligaciones laborales	5.25%	5.50%	5.50%
Incremento salarial	1.25%	1.50%	1.50%
Inflación anual	4.00%	3.75%	3.30%

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el pasivo adicional asciende a \$34,189 y \$35,393, respectivamente, el activo intangible, que se presentó en otros activos asciende a la cantidad de \$30,092 y \$22,147, respectivamente, y el efecto acumulado en el capital contable por la cantidad de \$4,577 y \$9,626 en 2007 y 2006, respectivamente.

14. CUENTAS POR PAGAR

	2007	2006
Proveedores	\$ 2,711,927	\$ 1,614,379
Líneas de crédito revolvente*	557,369	404,102
Otros acreedores	186,973	116,657
Total de cuentas por pagar	\$ 3,456,269	\$ 2,135,138

* La Compañía estableció un fideicomiso que permite a sus proveedores a obtener financiamiento con varias instituciones financieras, en parte a través de un programa de factoraje patrocinado por Nacional Financiera. En relación con este programa, la Compañía estableció un fideicomiso llamado AAA-Homex con Nacional Financiera, S.N.C. ("Nafinsa"), que cuenta con una línea revolvente de apoyo a proveedores por \$1,000,000 con fondo de garantía de \$102,000 y \$37,597 (cuenta de inversión) al 31 de diciembre de 2007 y 2006, respectivamente. Bajo este programa, el fideicomiso AAA-Homex puede utilizar la línea de crédito Nafinsa para financiar una porción de las cuentas por cobrar de los proveedores de la Compañía. Como se menciona en la nota 2, el fideicomiso AAA-Homex es una subsidiaria que se consolida en la Compañía. Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, aproximadamente 2,873 proveedores se encontraban dentro de dicho programa de factoraje cuyo financiamiento es cubierto por los propios proveedores.

15. ACREEDORES POR ADQUISICIÓN DE TERRENOS

	2007	2006
Corto Plazo	\$ 2,754,906	\$ 3,501,895
Largo Plazo	\$ 992,801	\$ -

Los acreedores por adquisición de terreno, representan las cuentas por pagar a los proveedores de tierra para la adquisición de reservas territoriales que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar. Los acreedores por pagar para la adquisición de terrenos a largo plazo, representan aquellas cuentas por pagar por este concepto cuyo vencimiento es superior a doce meses.

16. CAPITAL CONTABLE

- a) El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integra como sigue:

	Número de acciones 31 de diciembre		Importe histórico 31 de diciembre	
	2007	2006	2007	2006
Capital fijo:				
Serie única	335,869,550	335,869,550	\$ 425,443	\$ 425,443

- b) En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2005, se tomaron entre otros acuerdos, el aumento de capital social en la parte fija como consecuencia de la fusión con la empresa Controladora Casas Beta, S.A de C.V, (véase Nota 2) por un total de 22,013,060 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal de la serie única mismas que se entregaron a los accionistas de la empresa fusionada como acciones liberadas a cambio de sus acciones de que fueron propietarios en la empresa fusionada, mismas que se cancelan por virtud de la multicitada fusión a razón de 134.7807 acciones de la Compañía por cada acción de la empresa fusionada. Consecuentemente, el monto del capital social se incrementó en \$258,808 a valor nominal, con una prima en suscripción de acciones de \$718,792 a valor nominal, equivalentes a \$285,762 y \$793,655, respectivamente.
- c) Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. El monto de las reservas legales al 31 de diciembre de 2007 y 2006 fue de \$105,602 respectivamente, mismo que se encuentra incluida en el saldo de utilidades acumuladas.
- d) Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2007	2006
Cuenta de capital de aportación	\$ 3,670,265	\$ 3,670,265

Las utilidades que se distribuyen en exceso a los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), estarán sujetas al pago del impuesto sobre la renta a cargo de las empresas a la tasa vigente. Al 31 de diciembre de 2007 el saldo de CUFIN asciende a \$528,866.

- e) En Junta de Consejo de Administración celebrada el día 27 de febrero de 2007, se autorizó la constitución de un fondo para la adquisición de acciones, como un paquete de incentivos para los ejecutivos de alto nivel de la Compañía. Ver inciso f) abajo.
- f) El plan de acciones al personal ejecutivo está constituido por 999,200 acciones de la Compañía, las cuales se encuentran en un fideicomiso creado para tal fin. 979,200 acciones con opción a compra fueron asignadas a los ejecutivos de las compañías subsidiarias con un precio de ejercicio de \$98.08 el cual no es inferior a su valor de mercado a la fecha de asignación.

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

La siguiente tabla ilustra la actividad de las acciones con opción a compra durante el año:

	Número de acciones con opción a compra	Precio promedio ponderado de ejercicio (en pesos)
Acciones recompradas para ser asignadas el 20 de noviembre de 2007	999,200	\$ 98.08
Asignadas en el periodo	979,200	98.08
Ejercidas en el periodo	–	–
Canceladas en el periodo	–	–
Acciones pendientes de asignar al 31 de diciembre de 2007	20,000	\$ 98.08

El valor razonable de las opciones asignadas fue de \$18.42 por opción al 31 de diciembre de 2007.

La siguiente tabla muestra los datos empleados en el modelo para determinar el valor razonable del plan:

Tasa de dividendo esperado	0%
Volatilidad esperada	21.5%
Tasa de interés libre de riesgo	8.1%
Vida esperada de la opción	2.1 años
Modelo usado	Black Scholes Merton

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

- g) El 26 de septiembre de 2007, Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), declaró dividendos a sus accionistas que incluyen a la Compañía y a los accionistas minoritarios. Los dividendos pagados a los accionistas minoritarios fueron por \$9,133 y ha sido reflejada como una reducción del capital contable mayoritario en los estados financieros adjuntos.

17. TRANSACCIONES Y SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

- a) La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2007 y 2006 es como sigue:

	2007		2006	
Miles de dólares estadounidenses:				
Activos monetarios	US\$	5,038	US\$	19
Pasivos monetarios		(372,284)		(310,953)
Posición pasiva neta		(367,246)		(310,934)
Equivalente en pesos	\$	(4,009,775)	\$	(3,370,058)

- b) Activos no monetarios de origen extranjero al 31 de diciembre de 2007:

	Moneda	Saldo en moneda extranjera (miles)		Equivalente en moneda Nacional
Equipo de transporte aéreo	U.S. Dólares	US\$	8,020	US\$ 87,571
Inversión en Egipto	Libra Egipcia	EGP	8,803	\$ 17,384

- c) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre,			17 de abril
	2007	2006	2005	de 2008
Dólar bancario	\$ 10.9185	\$ 10.8385	\$ 10.6255	\$ 10.4900

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

La Compañía tenía celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con dos sociedades civiles cuyos principales propietarios son funcionarios de la Compañía. (Serviasesorías S.C. y Administradores de la Empresa en Equipo, S.C.) los cuales paga PICSA un 5% de margen de utilidad sobre el total de los gastos. Los montos pagados por dichos servicios ascendieron a \$55,389, \$88,232 y \$51,973 en 2007, 2006 y 2005, respectivamente. El 1º de abril de 2007, ambas compañías entraron a un proceso de liquidación y todo su personal fue traspasado a empresas del grupo.

- b) Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2007 y 2006 se integran como sigue:

	2007	2006
Por cobrar:		
Administradores de la empresa en equipo, S.C. (1)	\$ 3,211	\$ 652
	\$ 3,211	\$ 652
Por pagar:		
Serviasesorías, S.C. (2)	\$ 104	\$ 5,252
	\$ 104	\$ 5,252

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

(2) Estos saldos forman parte de las cuentas por pagar a proveedores

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

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez, Presidente del Consejo de Administración, y José Ignacio de Nicolás Gutiérrez, hermano de Eustaquio de Nicolás Gutiérrez

poseían en conjunto el 29.4% de la participación de Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V., o Crédito y Casa, cuya principal actividad es proveer financiamiento hipotecario mediante créditos puente. Nosotros estimamos que durante 2007 y 2006 que el 0.1% de los créditos hipotecarios obtenidos por nuestros clientes fueron otorgados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V.

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez y José Ignacio de Nicolás Gutiérrez son miembros de la familia de Nicolás, que en conjunto poseen el 40% del capital de la Compañía. En el pasado, Crédito y Casa otorgó créditos puente para financiarnos y créditos hipotecarios a través de programas respaldados por SHF a nuestros clientes. Durante 2005, 2006 y 2007, Crédito y casa otorgó créditos hipotecarios en lo que se refiere a algunas de las casas vendidas por la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2005 no había saldos pendientes por préstamos o financiamiento de Crédito y Casa.

Crédito Inmobiliario S.A. de C.V.

EIP adquirió el 24.64% de participación en esta Solol el 1º de diciembre de 2003. Con esa misma fecha Crédito Inmobiliario, S.A. de C.V. o Crédito Inmobiliario, adquirió la totalidad de un portafolio de préstamos de Terras Hipotecaria, S.A. de C.V. o Terras Hipotecaria. Previo a esta adquisición, Terras Hipotecaria nos otorgó financiamiento para construcción a través de créditos puente y créditos hipotecarios a nuestros clientes a través de programas respaldados por SHF.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, no había saldos pendientes bajo estas líneas de crédito. El 9 de diciembre de 2005 EIP vendió su 24.64% de participación en crédito inmobiliario a un inversionista privado.

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

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se consideran recuperables. Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006, no existe gasto por incobrabilidad relacionada con saldos por cobrar con partes relacionadas.

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

	2007	2006	2005
Beneficios directos	\$ 140,326	\$ 106,713	\$ 65,629
Beneficios por terminación	40,781	–	–
Total	\$ 181,107	\$ 106,713	\$ 65,629

En Junta de Consejo de Administración celebrada el día 27 de febrero de 2007, se autorizó la constitución de un fondo para la adquisición de acciones, como un paquete de incentivos para los ejecutivos de alto nivel de la Compañía. El plan de acciones al personal ejecutivo está constituido por 999,200 acciones de la Compañía, las cuales se encuentran en un fideicomiso creado para tal fin. 979,200 acciones con opción a compra fueron asignadas a los ejecutivos de las compañías subsidiarias con un precio de ejercicio de \$98.08 el cual no es inferior a su valor de mercado a la fecha de asignación.

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

No hubo pagos en acciones ni beneficios post retiros otorgados en el ejercicio.

19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Derivado de la contratación de un nuevo director general durante 2006, la Compañía empezó a generar reportes individuales por vivienda de interés social y vivienda media, anterior a su contratación no se generaban dichos reportes, por lo que no era posible presentar la información por segmentos. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de la toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos, considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (el cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a las provisiones de la NIF B-5 “Información financiera por segmentos”.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores dependiendo del precio de venta: vivienda de interés social, vivienda media y vivien-

da residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre \$180 y \$500, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre \$500 y \$1,764, y el precio de la vivienda residencial es superior a \$1,764. Actualmente la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social y vivienda media. Por lo tanto los segmentos operativos que se mostrarán con mayor detalle financiero son las del Segmento de Vivienda de Interés Social y del Segmento de Vivienda Media de acuerdo con los lineamientos del Boletín B-5.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda de interés social varía entre 500 y 20,000 viviendas, que por lo general se construyen en promedio en etapas de 300 viviendas cada una. En 2007, 2006 y 2005, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente \$260, \$243 y \$234, respectivamente. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de una a tres recámaras y un baño.

El tamaño de los fraccionamientos de vivienda media varía entre 400 y 2,000 viviendas, y por lo general se construyen en promedio en etapas de 200 viviendas cada una. En 2007, 2006 y 2005, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente \$781, \$572 y \$551, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras y dos baños.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005:

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007	Vivienda Social	Vivienda Media	Consolidado
Ingresos netos	\$ 12,545,899	\$ 3,676,625	\$ 16,222,524
Utilidad de operación	2,616,011	766,628	3,382,639
Depreciación y amortización	233,337	68,380	301,717

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2006	Vivienda Social	Vivienda Media	Consolidado
Ingresos netos	\$ 10,544,154	\$ 2,895,365	\$ 13,439,519
Utilidad de operación	2,226,891	622,476	2,889,367
Depreciación y amortización	192,684	52,674	245,358

Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2005	Vivienda Social	Vivienda Media	Consolidado
Ingresos netos	\$ 7,195,709	\$ 2,020,334	\$ 9,216,043
Utilidad de operación	1,502,884	381,427	1,884,311
Depreciación y amortización	192,683	48,903	241,586

La utilidad de operación mostrada en las tablas de arriba fue calculada como el total de ingresos para cada segmento, menos los costos y gastos operacionales

consolidados. El alojamiento del total de costos y gastos operacionales por segmento fue basado en el porcentaje que las ventas representan en cada segmento del total de las ventas consolidadas. Los gastos de depreciación y amortización fueron alojados a cada segmento utilizando las mismas bases que los costos y gastos operacionales.

La Compañía no segrega sus activos totales por segmento operativo.

20. GASTOS DE OPERACIÓN

	2007	2006	2005
Gastos de administración	\$ 855,687	\$ 595,234	\$ 396,196
Gastos de ventas	849,784	669,436	467,816
Gastos de amortización de la marca Beta	92,958	94,477	49,153
	\$ 1,798,429	\$ 1,359,147	\$ 913,165

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

	2007	2006	2005
Sueldos	\$ 439,113	\$ 285,947	\$ 154,465
Gastos de oficina	70,761	52,047	29,048
Publicidad	31,997	29,949	21,377

21. OTROS INGRESOS- NETO

	2007	2006	2005
Recuperación de impuestos (1)	\$ 394,510	\$ -	\$ -
Participación de los trabajadores en las utilidades	(30,684)	(36,728)	(10,354)
Otros (gastos) ingresos – neto (2)	(154,603)	47,732	25,310
	\$ 209,223	\$ 11,004	\$ 14,956

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

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

22. GASTOS POR INTERESES

	2007	2006	2005
Gastos por intereses del bono	\$ 141,532	\$ 328,573	\$ 81,052
Otros gastos por intereses	86,850	246,285	304,039
Comisiones y gastos por financiamiento*	116,546	99,721	67,418
	\$ 344,928	\$ 674,579	\$ 452,509

* Las comisiones y gastos por financiamiento incluyen las comisiones pagadas al INFONAVIT y al Registro Único de Vivienda durante el proceso de aprobación del financiamiento para sus clientes. Estos pagos facilitan la venta de casas y la cobranza en paquetes, por lo que la Compañía las considera como parte del costo integral de financiamiento. Las comisiones pagadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005 fueron de \$65,585, \$51,756 y \$32,495, respectivamente.

Como se revela en la Nota 3a durante 2007, la Compañía adoptó la NIF D6, resultando una capitalización de una parte de su costo integral de financiamiento. Debido a que la NIF D6 fue adoptada prospectivamente, el gasto por interés de 2007 no es comparable con los importes presentados en 2006 y 2005.

23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA, IMPUESTO AL ACTIVO E IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR) y al impuesto al activo (IMPAC). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre valores en pesos constantes, se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, el cual es similar en concepto al resultado por posición monetaria, y a partir de 2005, conforme a las modificaciones a las leyes del ISR e IMPAC publicadas el 1 de diciembre de 2004, aplicables a partir de 2005, a) Se reduce la tasa del ISR a 29% para el año 2006, a 28% en 2007 y 2008 en adelante (las tasa de 2005 fue del 30%); b) Para efectos de ISR se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de los inventarios; c) En 2005 se puede optar por acumular en un período de 4 a 12 años los inventarios al 31 de diciembre de 2004, determinados con base en las reglas fiscales; al optar por acumular los inventarios el saldo de éstos se deberá disminuir con el saldo no deducido de los inventarios de la Regla 106 y las pérdidas fiscales por amortizar, y se deduce el costo de ventas de los inventarios conforme se enajenen; d) A partir de 2006 será deducible en su totalidad la participación a los trabajadores en las utilidades que se pague y e) Se incluyen los pasivos bancarios y con extranjeros para determinar la base gravable del IMPAC.

Por otra parte, hasta 2006, el IMPAC se causó a razón del 1.8% del promedio neto de la mayoría de los activos (a valores actualizados) y de ciertos pasivos, a partir

de 2007 la tasa bajó a 1.25% y se eliminó la deducción de los pasivos. El IMPAC se paga únicamente por el monto en que exceda al ISR del año; cualquier pago que se efectúe es recuperable contra el monto en que el ISR exceda al IMPAC en los diez ejercicios subsecuentes.

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

El 1 de octubre de 2007, se publicó la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU). Esta nueva ley entra en vigor el 1 de enero de 2008 y abroga la Ley del Impuesto al Activo.

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

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

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

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

Basados en las proyecciones de nuestros resultados fiscales se ha concluido que en los siguientes años seremos sujetos del pago de ISR.

a) El ISR por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005 se integran como sigue:

	2007	2006	2005
ISR:			
Causado	\$ 132,873	\$ 143,304	\$ 194,157
Diferido	818,407	526,539	278,614
Efecto de ISR diferido por reducción de tasas	–	–	(13,869)
	\$ 951,280	\$ 669,843	\$ 458,902

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la Compañía aplicó a las diferencias temporales las diversas tasas que estarán vigentes de acuerdo a su fecha estimada de reversión. El resultado derivado de la aplicación de las diversas tasas se presenta en el cuadro anterior en el rubro Efecto en el ISR diferido por reducción de tasas. Adicionalmente, de acuerdo con las disposiciones fiscales en vigor a partir de 2005, algunas compañías subsidiarias optaron por acumular el inventario fiscal al 31 de diciembre de 2004 con importe de \$415,208 neto de pérdidas fiscales, en un período promedio de 8 años a partir del ejercicio 2005, calculado con base en la rotación del inventario, por lo que en estas compañías subsidiarias se difiere el efecto inicial de la nueva disposición de ya no deducir las adquisiciones de inventarios.

- b) La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresada como un por ciento de la utilidad antes de ISR por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007, 2006 y 2005, es:

	2007	2006	2005
	%	%	%
Tasa legal	28	29	30
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:			
Gastos no deducibles	1	1	1
Efectos de la inflación	2	3	3
Devolución de I.V.A	(2)	-	-
Efecto en ISR diferido por reducción de tasas	-	(2)	(2)
Tasa efectiva	29	31	32

- c) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferidos al 31 de diciembre de 2007 y 2006, son:

	2007	2006
ISR diferido activo:		
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 765,563	\$ 409,713
Inventario de obra en proceso	771,010	437,624
Instrumentos financieros derivados	22,148	63,580
Obligaciones laborales	9,595	8,436
Estimación para cuentas de cobro dudoso	26,246	17,471
Provisiones	82,599	31,568
Pasivo por PTU causada	9,335	12,593
Impuesto al activo por recuperar	11,122	7,014
ISR diferido activo	1,697,618	987,999
ISR diferido (pasivo):		
Clientes por avance de obra	(1,694,264)	(1,279,401)
Inventarios inmobiliarios	(2,503,206)	(1,511,047)
Propiedad y equipo	(121,797)	(60,096)
Otros activos	(39,974)	(53,180)
Marca Beta	(63,738)	(95,893)
Gastos por colocación de bono	(19,594)	(23,055)
Pagos anticipados	(3,232)	(4,872)
Pasivo adicional (1)	(93,708)	(62,172)
ISR diferido pasivo	(4,539,513)	(3,089,716)
Total pasivo	\$ (2,841,895)	\$ (2,101,717)

(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 una partida de inventario acumulable, el cual al 31 de diciembre de 2007 asciende a \$93,708. Este inventario acumulable es relativo a la partida de inventarios y por el cambio en la LISR descrito anteriormente.

d) Al 31 de diciembre de 2007, las pérdidas pendientes de amortizar por los próximos 10 años ascienden a \$2,734,154.

I. El impuesto al activo (IMPAC), el cual se causa a razón del 1.25% sobre el promedio neto de la mayoría de los activos. El IMPAC por recuperar causado en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006 ascendió a \$11,122 y \$7,014, respectivamente.

II. Las pérdidas pendientes de amortizar y el IMPAC recuperable por el cual se origina un ISR diferido activo y prepago de ISR, respectivamente, que han sido reconocidos pueden recuperarse sujeto a ciertas condiciones. Las cifras al 31 de diciembre de 2007 y las fechas de vencimiento se muestran a continuación:

Año de expiración	Pérdidas fiscales	
	pendientes de amortizar	IMPAC por recuperar
2012	\$ 7,582	\$ 682
2013	124,110	1,167
2014	319,065	2,172
2015	12,686	1,545
2016	310,187	1,458
2017	1,960,524	4,098
	\$ 2,734,154	\$ 11,122

e) La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por compañías Mexicanas por un periodo de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2002 están sujetos a una posible revisión.

f) La Compañía no tiene ningún beneficio fiscal que no haya reconocido al 31 de diciembre de 2007.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2007, se tenía un efectivo restringido por \$54,090 depositado en un fideicomiso como requisito de una negociación para adquirir una empresa por parte del área internacional de la Compañía. Posterior a esta fecha se tomó la decisión de no realizar dicha inversión por lo que la operación se cancela liberando la totalidad del efectivo el 15 de febrero de 2008.

El día 10 de marzo de 2008, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se determinó una cantidad equivalente en moneda nacional de \$250 millones de dólares estadounidenses, como monto máximo de recursos que podrán destinarse a la recompra de acciones propias de la Sociedad.

En marzo 2008, la Compañía estableció una subsidiaria en India, Daksh Builders and Developers Private Limited, a través de la cual intenta desarrollar terrenos para la construcción de viviendas de nivel social y medio. Daksh Builders and Developers Private Limited es parte de un acuerdo para el desarrollo de tierra en el estado de Jammu and Kashmir. A la fecha se han hecho anticipos por US\$1.5 millones bajo dicho acuerdo y la Compañía tiene el compromiso de invertir US\$ 8.5 millones adicionales, en agosto de 2008, de conformidad con las disposiciones legales aplicables en aquel país.

25. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Garantías de construcción

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de nuestra garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de sus contratistas, un fondo de seguridad para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, reteniéndoles un depósito en garantía, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

Contingencias

En julio de 2007, la Compañía participó en un acuerdo de aportación con Empre-
edimientos Inmobiliarios Limitada (“E.O.M”), según el cual la Compañía acordó contribuir con un 67% y E.O.M. un 33% del capital proyectado de 4.0 millones de Reales Brasileños para constituir Homex Brasil Incorporacoes and Construcoes Inmobiliarios Limitada. Al 31 de diciembre 2007 no se realizó ninguna contribución bajo este acuerdo. Derivado de desacuerdos con E.O.M. la Compañía ejerció su derecho de rescindir de este acuerdo. Aún y cuando E.O.M ha demandado a la Compañía para que se lleve a cabo este acuerdo, la Compañía estima que no existe una contingencia potencial bajo el acuerdo que pudiera tener un efecto material en su situación financiera o en los resultados de operación.

26. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES APLICABLES A PARTIR DE 2008

A continuación se presenta una referencia de los nuevos pronunciamientos vigentes a partir del 1.º de enero de 2008:

NIF B-2, Estado de flujos de efectivo

Esta NIF fue emitida por el CINIF en noviembre de 2007, y reemplaza al Boletín

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

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

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

La Compañía se encuentra analizando el método que aplicará a partir del ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2008.

NIF B-10, Efectos de inflación

La NIF B-10, Efectos de inflación, fue emitida por el CINIF en julio de 2007, la cual reemplaza al Boletín B-10, Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, y es aplicable a los estados financieros de los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2008. La NIF B-10 define los dos entornos económicos que determinarán si la entidad debe o no reconocer los efectos de la inflación en su información financiera: 1) inflacionario, que es aquél en que la inflación es igual o mayor a un 26% acumulado en los tres ejercicios anuales anteriores (promedio anual de 8%); y 2) no inflacionario, que es aquél en que la inflación acumulada en los tres ejercicios anuales anteriores es menor al citado 26%. Con base en estas definiciones, la norma requiere que los efectos inflacionarios en la información financiera se reconozcan únicamente cuando las entidades operen en un entorno inflacionario.

Esta norma también establece las reglas contables aplicables cuando una entidad cambia de un entorno económico al otro. Cuando se pasa de un entorno inflacionario a un entorno no inflacionario la entidad debe mantener en sus estados financieros los efectos de inflación reconocidos hasta el período inmediato anterior, ya que los importes del cierre del período anterior se convierten en las cifras base de los estados financieros del período de cambio y de los períodos subsiguientes. Si la economía cambia de un entorno no inflacionario a un entorno

inflacionario, los efectos de la inflación en la información financiera deben reconocerse mediante la aplicación retrospectiva de esta norma, por lo tanto, los estados financieros básicos de períodos anteriores deben ajustarse para reconocer los efectos acumulados de la inflación que existió durante todos los períodos en los que se estuvo operando en un entorno no inflacionario.

Adicionalmente, la NIF B-10 deroga el uso del método de indización específica para la valuación de activos fijos de procedencia extranjera y la determinación de valuación de inventarios a costo de reposición, con lo cual se elimina el resultado por tenencia de activos no monetarios. Por lo tanto, a la fecha de entrada en vigor de esta NIF, las entidades que tengan reconocido algún resultado por tenencia de activos no monetarios acumulado en su capital contable, como parte de las utilidades (pérdidas) integrales de ejercicios anteriores, deberán identificar la parte realizada y la no realizada de dicho resultado.

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

El efecto de la aplicación de esta NIF en los estados financieros de la Compañía en 2008, será el dejar de reconocer el efecto inflacionario en los mismos y reclasificar la totalidad del resultado por tenencia de activos no monetarios a los resultados acumulados.

NIF B-15, *Conversión de monedas extranjeras*

En noviembre de 2007 el CINIF emitió la NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras, la cual entra en vigor para los ejercicios que comienzan el 1 de enero de 2008. Esta NIF sustituye al Boletín B-15, Transacciones en moneda extranjera y conversión de estados financieros de operaciones extranjeras, a partir de su vigencia.

Esta norma incorpora los conceptos de moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe, razón por la cual desaparecen los conceptos de operación extranjera integrada y entidad extranjera manejados en el Boletín B-15. La moneda de registro se define como aquella en la cual se mantienen los registros contables, la moneda funcional es aquella en la que se generan los flujos de efectivo, y la moneda de informe es la utilizada para presentar estados financieros.

Derivado de la adopción de los conceptos anteriores, esta norma establece los procedimientos para la conversión de la información financiera de las operaciones que las compañías mantengan en el extranjero, de su moneda de registro a su moneda funcional, y de ésta a su moneda de informe.

Bajo la NIF B-15, el primer paso en el proceso de conversión de información financiera de las operaciones que se mantienen en el extranjero es la determinación de la moneda funcional, la cual es en primera instancia la moneda del entorno económico primario

de la operación extranjera; sin embargo, no obstante lo anterior, la moneda funcional puede diferir de la local o de registro, en la medida que ésta no represente la moneda que afecta primordialmente los flujos de efectivo de las operaciones en el extranjero.

En los casos en los que la moneda funcional difiera de la moneda de registro, los estados financieros deberán convertirse a su moneda funcional como sigue: a) los activos y pasivos monetarios mediante la aplicación de los tipos de cambio de cierre; b) los activos y pasivos no monetarios, así como las partidas de capital contable al tipo de cambio histórico; y c) los ingresos, costos y gastos a tipo de cambio histórico, excepto por los efectos de los activos y pasivos no monetarios en los resultados del período, tales como depreciación y costo de ventas, las cuales deberán convertirse al tipo de cambio histórico utilizado en la conversión de la partida correspondiente del balance general. Las diferencias del proceso de conversión se reconocerán en el estado de resultados.

Una vez que los estados financieros están en la moneda funcional, se deberá proceder a su conversión a la moneda de informe, aplicando los tipos de cambio de cierre a todos los activos, pasivos y partidas de capital; los ingresos, costos y gastos deben convertirse al tipo de cambio histórico; y cualquier diferencia resultante de este proceso, del proceso de consolidación o de aplicar el método de participación, debe de reconocerse como el efecto acumulado por conversión que formará parte de la utilidad (pérdida) integral en el capital contable.

El procedimiento anterior es aplicable a operaciones que cuyas actividades se realicen en un entorno no inflacionario. En el caso de que las operaciones extranjeras se lleven a cabo en un entorno inflacionario, la NIF B-15 requiere que antes de efectuar la conversión se reconozcan los efectos de la inflación financiera de conformidad con la NIF B-10, utilizando los índices de precios del país donde se lleven a cabo las operaciones en el extranjero. Una vez que los efectos inflacionarios hayan sido reconocidos en la moneda de registro, los activos, pasivos y capital se convertirán utilizando el tipo de cambio de cierre, las partidas de resultados deberán convertirse al tipo de cambio de cierre, y cualquier diferencia resultante de este proceso, del proceso de consolidación o de aplicar el método de participación, debe de reconocerse como el efecto acumulado por conversión que formará parte de la utilidad (pérdida) integral en el capital contable.

La NIF B-15 establece que en la presentación de estados financieros comparativos se deberá considerar el entorno económico de la entidad informante, ya que si ésta se encuentra en un entorno económico no inflacionario, los estados financieros de períodos anteriores que se incluyan en forma comparativa, se presentarán sin modificar la conversión efectuada al momento de su emisión; sin embargo, si la entidad informante opera en un entorno económico inflacionario, los estados financieros que se presenten en forma comparativa deben de presentarse en pesos de poder adquisitivo de la fecha de cierre del estado financiero más reciente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración está evaluando los efectos que esta NIF tendrá en los resultados y posición financiera de la Compañía.

NIF D-3, Beneficios a los empleados

La NIF D-3, Beneficios a los empleados, fue emitida por el CINIF en julio de 2007 y sustituye al Boletín D-3, Obligaciones laborales, a partir del 1 de enero de 2008. Los cambios más importantes en la NIF D-3 son: 1) la consideración de períodos más cortos para amortizar las partidas pendientes de amortizar, inclusive dando la opción a las entidades de poder reconocer directamente en resultados las ganancias o pérdidas actuariales conforme se devenguen; 2) la eliminación al tratamiento relativo al reconocimiento de un pasivo adicional con el consecuente reconocimiento de un activo intangible y el reconocimiento de una partida de utilidad (pérdida) integral; 3) incorpora el tratamiento de la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida, estableciendo que la PTU diferida debe de reconocerse con base en el método de activos y pasivos establecido en la NIF D-4; y 4) requiere que los gastos por PTU tanto causada como diferida se presenten como un gasto ordinario, en lugar de formar parte del impuesto a la utilidad del ejercicio dentro del estado de resultados.

La aplicación de esta norma en 2008, requerirá que tanto el pasivo adicional como el correspondiente activo intangible y partida de utilidad (pérdida) integral sean eliminados y que las partidas pendientes de amortizar puedan afectar resultados en un período no mayor a cinco años. El efecto inicial del reconocimiento de la PTU diferida debe reconocerse afectando utilidades acumuladas sin afectar los resultados del ejercicio que terminará el 31 de diciembre de 2008.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la administración está evaluando los efectos que la adopción de la NIF D-3 tendrán en los resultados y posición financiera de la Compañía.

NIF D-4, Impuestos a la Utilidad

La NIF D-4, Impuestos a la utilidad, fue emitida en julio de 2007 por el CINIF y reemplaza al Boletín D-4, Tratamiento contable del impuesto sobre la renta, del impuesto al activo y de la participación de los trabajadores en la utilidad, a partir del 1 de enero de 2008. Los cambios más importantes que presenta esta norma con respecto al Boletín D-4, son los siguientes: I) se elimina el concepto de diferencia permanente ya que el método de activos y pasivos requiere el reconocimiento de impuestos diferidos por el total de las diferencias entre el valor contable y fiscal de activos y pasivos, sin importar si son permanentes o no; II) debido a que la participación de los trabajadores en las utilidades causada y diferida se considera un gasto ordinario se excluye de esta norma, y se reubica a la NIF D-3; III) se requiere reconocer el impuesto al activo como un crédito fiscal y, consecuentemente, como un activo por impuesto diferido sólo en aquellos casos en los que exista la posibilidad de su realización, y iv) el efecto acumulado por la adopción del Boletín D-4 debe ser reclasificado a resultados acumulados, a menos que se identifique con partidas reconocidas en el capital contable y que formen parte de la utilidad (pérdida) integral y que no hayan sido llevadas a resultados.

La NIF D-4 requiere que el efecto acumulado de ISR diferido por la adopción del Boletín D-4 en vigor, se reclasifique a resultados acumulados, excepto por la parte que corresponda a las partidas de la utilidad (pérdida) integral, la cual será reclasificada a resultados en el momento en el que la partida que le dio origen se reconozca en los resultados.

Gobierno Corporativo

La estructura y responsabilidades de nuestro Consejo de Administración cumplen con los más altos estándares de gobierno corporativo así como las operaciones de la Compañía, las cuales están regidas por un Código de ética.

PUNTOS SOBRESALIENTES DE GOBIERNO CORPORATIVO Y RESPALDO INSTITUCIONAL:

- Sólido Consejo de Administración -institucional e independiente- la mayoría de nuestros consejeros son independientes.
- Los Comités de Auditoría, Compensaciones y Gobierno Corporativo son presididos por consejeros independientes.
- Estándares internacionales de transparencia y compromiso (Mex GAAP y US-GAAP).
- Cumplimiento de Ley Sarbanes- Oxley.
- Registro completo ante la CNBV (La Comisión Nacional Bancaria y de Valores) y la SEC (Security Exchange Comision); listado ante la BMV (Bolsa Mexicana de Valores) y la NYSE (New York Stock Exchange - Bolsa de Nueva York).
- Cumplimiento del Código de Mejores Practicas recomendado por la CNBV y la BMV.
- Los fundadores permanecen comprometidos con aproximadamente 40.0% del capital.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

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

El consejo tiene cuatro comités - I) el Comité Ejecutivo, integrado por cuatro consejeros de los cuales dos son independientes II) el Comité de Auditoría, integrado por tres consejeros independientes, III) el Comité de Compensaciones , integrado por tres consejeros independientes, y IV) el Comité de Practicas Societarias, integrado por tres directores independientes. Estos comités ayudan al proceso de toma de soluciones haciendo recomendaciones de gran importancia en sus respectivas áreas.

COMITÉ EJECUTIVO

El Comité Ejecutivo de la Compañía está integrado por Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, Gerardo de Nicolás Gutiérrez, Luis Alberto Harvey MacKisack y Gary R. Garrabrant. 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), Jamie Behar y Edward Lowenthal. El Comisario de la Compañía tiene derecho de 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 en cuanto a las operaciones con partes relacionadas y las ofertas públicas de compra en aquellos casos en que el comité lo considere necesario, revisa las políticas contables adoptadas por la Compañía y formula recomendaciones al Consejo de Administración con respecto a la modificación de dichas políticas, presta asistencia al Consejo de Administración en relación con la planeación e implementación de auditorías internas, y prepara un informe anual de sus actividades para someterlo a la aprobación del Consejo de Administración. Este comité también es responsable del nombramiento, retención y vigilancia de cualquier firma de contadores contratada con el objetivo de preparar y emitir el reporte de auditoría o llevar a cabo la auditoría o prueba de los servicios de auditoría y para el establecimiento de procedimientos para la recepción, retención y tratamiento de quejas recibidas con respecto a la contabilidad, controles internos o asuntos relacionados con auditoría, y el sometimiento anónimo y confidencial de empleados a los mismos. Igualmente, el Comité de Auditoría cuenta con un experto financiero.

COMITÉ DE COMPENSACIONES

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

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

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

CÓDIGO DE ÉTICA

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

NUESTROS VALORES Y PRINCIPIOS:

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

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

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

Consejo de Administración

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez
PRESIDENTE DEL COMITÉ EJECUTIVO

Gary R. Garrabrant
VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO

Edward Lowenthal
CONSEJERO

José Ignacio de Nicolás Gutiérrez
CONSEJERO

Luis Alberto Harvey MacKissack
CONSEJERO

Matthew M. Zell
CONSEJERO

Rafael Matute Labrador
CONSEJERO

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada
CONSEJERO

Z. Jamie Behar
CONSEJERO

EUSTAQUIO TOMÁS DE NICOLÁS GUTIÉRREZ es el Presidente del Consejo de Administración. Antes de cofundar la Compañía en 1989, el señor de Nicolás fundó y administró DENIVE, empresa fabricante de prendas de vestir. Desde 2005 el señor de Nicolás es miembro del consejo de la Bolsa Mexicana De Valores y ha sido presidente regional y vicepresidente regional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y miembro de los consejos de asesores regionales de instituciones financieras, tales como BBVA Bancomer y HSBC (antes Bital). Actualmente, el señor de Nicolás supervisa nuestras principales operaciones, concentrándose en la adquisición de terrenos y en el desarrollo de nuevos mercados geográficos.

GERARDO DE NICOLÁS GUTIÉRREZ es el Director General de la Compañía. El señor de Nicolás fungió como Director de Planeación Estratégica y Presidente del Comité Ejecutivo en el período de octubre de 2006 al 5 de Junio de 2007. 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 de 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 una maestría en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores en Guadalajara.

JOSÉ IGNACIO DE NICOLÁS GUTIÉRREZ es el secretario de Desarrollo Económico del gobierno del estado de Sinaloa, fue fundador y presidente del Consejo de Administración de Hipotecaria Crédito y Casa, entre 1997 y 2007 una sofol que llegó a ser el tercer proveedor de créditos hipotecarios más grande de México. El señor de Nicolás también es fundador de Homex y fue Director General de la misma de 1989 a 1997. El señor de Nicolás es consejero regional de Fianzas Monterrey y consejero estatal de NAFIN. Recientemente ha sido nombrado miembro del Consejo de Administración de Afores Coppel, fundó y fue presidente de la Junta de Asistencia Privada en Sinaloa de 2002 al 2005, actualmente es consejero nacional del Centro Mexicano para la Filantropía, el Sr. de Nicolás completó estudios de licenciatura en Finanzas y Administración en la Universidad Panamericana, en la Ciudad de México.

LUIS ALBERTO HARVEY MACKISSACK, es cofundador y socio director de ZN Mexico Funds; así mismo es cofundador de Nexus. Cuenta con aproximadamente 20 años de experiencia en el área de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexus, ocupó diversos cargos en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles S.A. de C.V. Su experiencia abarca diversas operaciones de colocación privada y pública de capital, incluyendo las ofertas públicas iniciales de varias empresas a través de la BMV y los mercados internacionales. Es consejero de Nexus Capital, Industrias Innopack S.A. de C.V, Aerobal S.A. de C.V, Sports World, Genomma y Grupo Mantenimientos de Giros Comerciales International, S.A. de C.V. ("Grupo Mágico"), y miembro de los comités de inversión de Nexus I, Nexus II y Nexus III. Cuenta con una licenciatura en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y una maestría en administración de empresas con énfasis en finanzas por la Universidad de Texas en Austin.

GARY R. GARRABRANT es Vicepresidente del Consejo de Administración de Homex y Director General y cofundador de Equity International, que invierte en compañías relacionadas con el mercado inmobiliario fuera de Estados Unidos. El señor Garrabrant participa en la supervisión de todas las actividades de Equity International y del portafolio de inversión. El señor Garrabrant también es Vicepresidente Ejecutivo de Equity Group Investments, L.L.C, una empresa privada de inversión inmobiliaria y corporativa fundada y administrada por Samuel Zell. El señor Garrabrant forma parte de EGI desde 1996.

El señor Garrabrant tiene una extensa experiencia en bienes y raíces, área de banca de inversión y capital privado. El lideró la adquisición de California Real Estate Investment Trust y la creación de Capital Trust (NYSE: CT) donde fungió como vicepresidente y consejero. Así mismo estuvo involucrado en la consolidación de los cuatro Fondos de Oportunidad Zell/Merrill Lynch los cuales llevaron a la creación de Equity Office Properties Trust. Antes de unirse a EGI, el señor Garrabrant cofundó y dirigió Genesis Realty Capital Management, una firma de inversión de bienes y raíces basada en Nueva York. El señor Garrabrant fue un alto ejecutivo de la banca de inversión de bienes y raíces con Chemical Bank y The Bankers Trust Company de 1981 a 1994.

El señor Garrabrant es Presidente del Consejo de Administración de Gafisa (NYSE: GFA), y consejero de Equity International. Asimismo es miembro del Consejo Asesor de Estudios Internacionales de Kellogg Institute en la Universidad de Notre Dame. El señor Garrabrant es también miembro del Consejo Asesor en Bienes Raíces de la Universidad de Cambridge.

El señor Garrabrant tiene una licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame y realizó estudios en el Dartmouth Institute en la universidad de Dartmouth.

MATTHEW M. ZELL es Director Administrativo de EGI. Anteriormente fue Presidente de Prometheus Technologies, Inc., una empresa de consultoría en tecnología de la información. El señor Zell es miembro del Consejo de Administración de Anixter Inc., una empresa distribuidora de alambre, cable y productos de conectividad para comunicaciones a nivel mundial. El señor Zell es hijo de Samuel Zell.

Z. JAMIE BEHAR es Directora Administrativa de Bienes y Raíces e Inversiones Alternativas de General Motors Investment Management Corporation, o GMIMCo. La señora Behar administra el portafolio de inversiones en bienes raíces de los clientes de GMIMCo, incluyendo inversiones públicas o privadas, así como las opciones alternativas de inversión para sus portafolios, totalizando US\$10.5 billones. La señora Behar es miembro del Consejo de Administración de Sunstone Hotel Investors, Inc., compañía hotelera pública que opera en Estados Unidos; y de la Asociación de Pensiones de Bienes y Raíces (PERA). También participa como asesora en comités de diversas empresas internacionales privadas de inversión en bienes raíces.

WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ-MEJORADA es Director de Administración y Finanzas de Qualitas Cía. de Seguros, S.A.B. de C.V. (Qualitas), una institución mexicana de seguros. Anteriormente ocupó el cargo de Director General de Castillo Miranda, Contadores Públicos, y ha ocupado diversos cargos ejecutivos en varias casas de bolsa. El señor Castillo es miembro de los consejos de administración de Qualitas, Unión de Esfuerzo para el Campo e Industrias Innopack, SA. de C.V., donde también es Presidente del Comité de Auditoría.

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 de banca inmobiliaria pública. También fundó y fue Presidente de Wellsford Residential Property Trust, un fideicomiso multifamiliar de inversión inmobiliaria que se fusionó con Equity Residential Properties Trust. El señor Lowenthal es miembro de los consejos de administración de diversas empresas, tales como Reis, Inc., proveedora de información de mercado y análisis sobre el sector inmobiliario y Omega Healthcare Investors, Inc., fideicomiso que realiza inversiones en el sector inmobiliario de hospitales. También es miembro del consejo de American Campus Communities, un fideicomiso de inversión inmobiliaria enfocado exclusivamente en vivienda para estudiantes en Estados Unidos.

RAFAEL MATUTE LABRADOR es Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Administración y Finanzas (CFO) de Wal-Mart de México. Ha sido miembro del Consejo de Administración y miembro del Comité Ejecutivo de Dirección de Walmex desde 1998; también es integrante del Consejo de Administración del Banco Wal-Mart de México. Ha sido Consejero Consultivo de Banorte, Banamex/Citibank; así como también miembro del Consejo Consultivo de Nacional Financiera. Tiene maestría en Administración de Empresas (MBA) por el Instituto de Estudios Superiores de la Empresa (IESE) en Barcelona, España. Realizó estudios de Alta Dirección en el IMD, en Suiza y en Chicago GSB, en Estados Unidos.

Equipo Directivo

Tenemos un equipo directivo joven y experimentado con un promedio de 13 años de experiencia en la industria de vivienda en México.

Eustaquio de Nicolás Gutiérrez

PRESIDENTE DEL CONSEJO

Gerardo de Nicolás Gutiérrez

DIRECTOR GENERAL

Alan Castellanos Carmona

DIRECTOR ADJUNTO DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Alberto Menchaca Valenzuela

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO – VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Julián de Nicolás Gutiérrez

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO - VIVIENDA MEDIA

Rubén Izabal González

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO - CONSTRUCCIÓN

Mónica Lafaire Cruz

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO – RECURSOS HUMANOS
Y RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Daniel Leal Díaz - Conti

DIRECTOR GENERAL DE VENTAS Y MERCADOTECNIA

Ramón Lafarga Bátiz

DIRECTOR CORPORATIVO DE CONTRALORÍA Y ADMINISTRACIÓN

Servicios a los inversionistas y contacto para información

RELACIONES CON INVERSIONISTAS

Carlos J. Moctezuma
Director de Planeación Estratégica y Relación con Inversionistas
Tel +52 6677 758 5800 ext. 5971
Dir:+52 6677 758 5838
cmoctezuma@homex.com.mx
investor.relations@homex.com.mx

Vania Fueyo
Gerente de Relación con Inversionistas
Tel +52 667 758 5800 ext. 5786
vfueyo@homex.com.mx
investor.relations@homex.com.mx

DOMICILIO LEGAL

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

INFORMACIÓN PARA LOS ACCIONISTAS

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

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

Notas con Garantía al Vencimiento
CUSIP: P35054BD9

Contadores independientes
Mancera, S.C
Miembro de Ernst & Young
Av. Ejército Nacional, Torre Paseo 843-B, Piso 4
Col. Granada, Delegación Miguel Hidalgo
11520 México, D.F
Tel +52 55 5283 1300 / 52 55 5283 1400

Banco depositario
JP Morgan Chase Bank
ADR Services
4 New York Plaza
New York, NY 10004
Tel +(302) 552 0334

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

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

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

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



HXM
LISTED
NYSE



www.homex.com.mx