

## **Conferencia Telefónica sobre los Resultados del Primer Trimestre 2012.**

### **Operadora:**

Buenos días, y bienvenidos a la conferencia de resultados del primer trimestre 2012 de Desarrolladora Homex. En este momento todos los participantes están en modo de escucha solamente. Después de los comentarios de los anfitriones, proporcionaremos tiempo adicional para la sesión de preguntas y respuestas. Cederé el turno en la conferencia a Vania Fueyo, Directora de Relación con Inversionistas en Homex.

### **Vania Fueyo:**

Buenos días y bienvenidos a la conferencia telefónica sobre los resultados de Homex durante el primer trimestre 2012.

Antes de comenzar, me gustaría recordarles que determinadas declaraciones que se hagan en el curso de esta conferencia telefónica acerca de acontecimientos y resultados financieros futuros constituyen declaraciones a futuro, que se emiten conforme a las salvaguardas a dichas declaraciones contenidas en el Decreto de Reforma en Litigación de Valores Privados de 1995 (Safe Harbor of Provisions of the Private Securities Litigation Reform Act of 1995).

Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. El comentario de los factores que pudieran afectar los resultados futuros se encuentra en nuestros registros ante la Securities and Exchange Commission (SEC). No estamos obligados a corregir o actualizar las declaraciones a futuro que se proporcionen como resultado de nueva información, acontecimientos futuros o, incluso, cambios en nuestras expectativas.

En la conferencia de hoy nos acompañan Gerardo de Nicolás, nuestro Director General, y Carlos Moctezuma, nuestro Director General de Finanzas.

Cederé la llamada a Gerardo quien compartirá con ustedes algunas ideas acerca de las estrategias de Homex para 2012 y nuestros principales resultados durante el primer trimestre de 2012. Después de los comentarios de Gerardo, Carlos explicará con mayor detalle nuestros resultados financieros del primer trimestre. Cedo la llamada a Gerardo.

### **Gerardo de Nicolás Gutiérrez:**

Gracias Vania. Buenos días a todos y gracias por acompañarnos hoy en la llamada.

Ya que estamos presentando nuestros resultados del primer trimestre del año, me gustaría primero compartir con ustedes las estrategias que estaremos ejecutando en cada una de nuestras cuatro divisiones para lograr nuestras metas 2012 en Homex. Seguido de esto, destacaré nuestros resultados trimestrales durante los primeros tres meses del año, y permitiré a Carlos explicarlos con mayor detalle.

Empezaré con México, ya que continúa siendo nuestro negocio principal y el mayor contribuidor a los ingresos de la Compañía.

Para 2012, en México planeamos:

May 3rd, 2012

1. Continuar concentrándonos en el mercado de interés social, mientras que al mismo tiempo tomamos ventaja de los incentivos para el segmento a través del programa de subsidios de CONAVI. Como hemos mencionado en el pasado, nuestra meta es tener 45 por ciento de nuestra mezcla de producto total en construcción vertical, y estamos en buen camino para lograrlo, ya que al día de hoy ya representa el 41 por ciento.
2. Una prioridad para este año es generar flujo libre de efectivo positivo en México, como lo hicimos en 2011. Planeamos lograr esto a través de la mejora continua en nuestro Ciclo de Capital de Trabajo, principalmente construyendo más rápido, teniendo las mejores condiciones posibles con nuestros proveedores, siguiendo una estrategia conservadora de remplazo de tierra, y a través de la mejora continua de nuestra rentabilidad. Nuestro objetivo es lograr esto al mismo tiempo que incrementamos nuestros ingresos, y estoy seguro que tenemos la capacidad para hacer ambos.
3. Vamos a seguir trabajando estrechamente con las instituciones hipotecarias en México para alinear aun más nuestro modelo de negocio a sus objetivos e iniciativas, mientras que al mismo tiempo alineamos nuestra oferta de producto a la disponibilidad de hipotecas y tendencias de la demanda, una estrategia que nos ha funcionado bien. Adicionalmente, seguiremos siendo apoyo del gobierno Mexicano para construir una industria de vivienda sólida y sustentable, manteniendo nuestros ojos bien abiertos a nuevas oportunidades que puedan ofrecer crecimiento sustentable a largo plazo... por ejemplo, el programa para atender al segmento de población no afiliada, el cual es un mercado significativo.

En Brasil, durante 2012:

1. Continuaremos trabajando diligentemente con las autoridades para ayudar a acelerar el proceso hipotecario y de titulación con nuestra contribución y experiencia, el cual al día de hoy representa el principal cuello de botella en el país para alcanzar los objetivos del gobierno con respecto a la vivienda de interés social y de sus dos programas Minha Casa Minha Vida.
2. A pesar de estos desafíos inesperados, estamos seguros de nuestra habilidad para continuar creciendo nuestras operaciones en Brasil, y en 2012 esperamos proveer nuevas viviendas para aproximadamente 1,800 familias brasileñas en nuestros tres proyectos en marcha en San José Dos Campos, Campo Grande y Marilia.

Este año, para nuestra división Infraestructura:

1. Por un lado, continuaremos trabajando en la construcción de nuestros dos proyectos penitenciarios federales, esperando entregarlos este año, y por lo tanto iniciar la operación de las instalaciones en 2013, como esta planeado. Recordando que a medida que se empieza a operar, también empezaremos a recibir pagos por los servicios, los cuales en una base anualizada totalizan Ps.2,200 millones, durante un periodo de 20 años, y aportando a Homex un flujo de ingresos constante y continuo.

May 3rd, 2012

2. Por otro lado, continuaremos ejecutando otros proyectos de construcción donde ejercemos como subcontratistas con los gobiernos federal y estatal. Al mismo tiempo que estaremos buscando activamente nuevas oportunidades de negocio relacionadas a nuestras capacidades de construcción, las cuales mejoramos diariamente, a medida que ganamos experiencia en diferentes ámbitos.

Finalmente, para nuestra División Turismo en 2012:

1. Continuaremos trabajando en crear comunidades de segunda vivienda y vivienda para vacacionar donde estamos más en contacto con nuestros prospectos, sus necesidades y expectativas y hemos logrado trabajar de forma menos costosa y más directa, para enfocarnos realmente en conocer y entender nuestro mercado.

Ahora, los guiaré brevemente por nuestros resultados principales durante el primer trimestre de 2012.

En México, pudimos demostrar la estabilidad de nuestro Ciclo de Capital de Trabajo, y como mencioné, este es uno de nuestros principales objetivos para el año. Sin embargo, nuestros ingresos disminuyeron 9.6 por ciento, derivado principalmente por un retraso temporal al que nos enfrentamos en relación con el Registro Único de Vivienda (RUV) ya que la plataforma fue actualizada y tuvo una operación intermitente, al mismo tiempo que re-inscribimos en el RUV algunos de nuestros proyectos de vivienda de interés social para cumplir con los estándares de sustentabilidad de CONAVI, lo cual también contribuyó con los retrasos. Es importante notar que la naturaleza de estos retrasos han sido administrativos, y no operacionales. Iniciando el segundo trimestre hemos observado una operación normalizada, y estamos seguros que nos pondremos al día con nuestras expectativas respecto a la tasa de crecimiento esperada para el año completo en los siguientes trimestres, ya que la dinámica de ventas de nuestros proyectos reflejan una perspectiva positiva.

Los precios promedio y mezcla de producto continúan en línea con los registrados durante el cuarto trimestre de 2011, donde el precio en México en el segmento de interés social incrementó marginalmente 1.8 por ciento a Ps.351 mil, mientras el precio para el segmento de vivienda media disminuyó 6.8 por ciento a Ps.901 mil. En general, esperamos que los precios en ambos segmentos estén alrededor de este nivel de precios para el resto del año. Respecto a la mezcla de producto, el segmento de interés social durante el primer trimestre de 2012 representó 73 por ciento de los ingresos totales en México, comparado con 77 por ciento en el cuarto trimestre de 2011, mientras que el segmento de vivienda media contribuyó con 26 por ciento de los ingresos totales en el primer trimestre comparado con 23 por ciento del último trimestre de 2011.

Moviéndonos a Brasil,..Durante los primeros tres meses del año titulamos 54 unidades, o un incremento del 22.7 por ciento comparado con el primer trimestre de 2011.

Para el trimestre, nuestro precio promedio en Brasil disminuyó 24.1 por ciento, lo cual explica la disminución en ingresos del 6.9 por ciento durante el primer trimestre de 2012 comparado con el mismo periodo de 2011. En relación al precio, continuaremos enfocando nuestra oferta de producto a viviendas de interés social para familias que ganan de 3 a 6 veces el salario mínimo, por lo tanto aprovecharemos al máximo el programa de hipotecas Minha Casa Minha Vida administrado por la Caixa Economica Federal.

May 3rd, 2012

Como ya mencioné, uno de nuestros principales retos en Brasil continúa centrado en la capacidad administrativa de los diferentes representantes en el proceso hipotecario y de titulación. En este sentido, estamos seguros de cumplir nuestras expectativas a pesar de estos desafíos.

En nuestra División Infraestructura:

Durante el primer trimestre de 2012 reconocimos Ps.2,200 millones en ingresos para la construcción de los dos centros penitenciarios federales, representando 21 por ciento del total del valor de los proyectos. Nos sentimos confiados con los avances que hemos hecho a la fecha de aproximadamente 35 por ciento, y continuamos afirmando nuestro objetivo de entregar las dos prisiones al gobierno federal a finales de este año.

En términos de márgenes, Carlos los discutirá con mayor detalle, recuerden que la primera etapa de construcción de estos proyectos implica un margen menor, mientras que durante las últimas etapas de construcción integraremos tecnología y técnicas de acabados, las cuales llevan a un margen mayor.

Además de la contribución a los ingresos por las prisiones, reconocimos Ps.61 millones de nuestros otros contratos con los gobiernos estatales y federales.

Resumiendo el desempeño y contribución de todas las divisiones, nuestros ingresos totales para el trimestre fueron de Ps.5,888 millones, un incremento de 43.7 por ciento comparado con Ps.4,098 millones en el primer trimestre de 2011. Como lo he explicado, este extraordinario desempeño es resultado principalmente de la contribución de ingresos de la división Infraestructura.

Cederé ahora la llamada a Carlos quien discutirá nuestros resultados financieros en detalle. Después regresaré con algunas palabras finales.

**Carlos Moctezuma:**

Gracias Gerardo, y gracias a todos por acompañarnos esta mañana.

Antes de comentar nuestros resultados del primer trimestre 2012, quiero tomar un minuto para recordarles que, de conformidad con el Artículo 78 de la Disposiciones Generales Aplicables a las Emisoras de Valores y otros participantes en el mercado de valores estamos haciendo la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto nuestras cifras del primer trimestre 2012 y 2011 se presentaron bajo las NIIF.

Como lo esperábamos tuvimos una transición gradual al cambio de forma de reportar bajo NIIF, que refleja los 24 meses de preparación del equipo de la Compañía y la importancia en el cumplimiento de la contabilidad y gobierno corporativo que han sido y seguirán siendo de gran relevancia para Homex. Para el año fiscal 2011, nuestro capital contable bajo NIIF fue impactado marginalmente, disminuyendo 1.7 por ciento de Ps.13,813 millones a Ps.13,585 millones. En nuestro estado de resultados, nuestros ingresos no fueron impactados, y el mayor ajuste que tuvimos de Ps.742.6 millones en el Costo Integral de Financiamiento, fue en relación con el ajuste al valor de mercado de los instrumentos financieros derivados y el efecto retroactivo de la capitalización de las fluctuaciones del tipo de cambio, que bajo las NIIF ya no son capitalizados. Por lo tanto, esto es un impacto no monetario. Sin considerar este ajuste no monetario, nuestra utilidad neta bajo NIIF incrementó 2.8 por ciento a Ps.1,478 millones de pesos de Ps.1,439 millones



bajo INIF 14. Nuestro margen neto bajo NIIF ajustado por el efecto cambiario no monetario fue de 7.3 por ciento.

En nuestro reporte de resultados trimestral hemos incluido una nota detallada sobre la descripción de la transición contable, y los invito a leerla y contactarnos si necesitan mayor información o detalle.

Ahora, moviéndonos a nuestros resultados trimestrales,

Bajo NIIF, de conformidad con la NIC 23, "Costos de préstamos" ahora estamos capitalizando principalmente el gasto de interés el cual difiere al boletín D-6 bajo INIF 14, donde requeríamos además capitalizar la ganancia o pérdida cambiaria. Para su conveniencia, como lo hemos estado haciendo, discutiré nuestra utilidad bruta ajustada por la capitalización del Costo Integral de Financiamiento.

Durante el primer trimestre de 2012, el volumen de viviendas tituladas fue de 8,738, un decremento de 22.6 por ciento comparado con el primer trimestre de 2011, derivado principalmente por un decremento de 25.7 por ciento en las unidades de interés social cobradas en México. Como Gerardo mencionó, esto fue derivado principalmente por un retraso administrativo causado por cambios realizados en el Sistema de Registro Único de Vivienda (RUV) y la re-inscripción de algunos de nuestros proyectos para cumplir con los estándares de sustentabilidad de CONAVI.

El volumen del segmento de vivienda media en el primer trimestre de 2012 incrementó 6.6 por ciento a 1,066 viviendas de 1,000 viviendas durante el primer trimestre de 2011, como resultado de una mayor disponibilidad de hipotecas a través de FOVISSSTE y bancos comerciales.

Nuestro margen bruto para el trimestre fue de 32.1 por ciento comparado con 33.6 por ciento durante el mismo periodo en 2011. La disminución del margen refleja principalmente el menor margen bruto inicial de los proyectos penitenciarios con el gobierno Federal, en los cuales esperamos mejorar durante el transcurso del año, a medida que la construcción de la obra gris se complete y empecemos la etapa más especializada y con un margen más alto de construcción.

Durante el primer trimestre de 2012. Los gastos de administración y ventas, como porcentaje de los ingresos totales mejoró 365 puntos base de 14.8 por ciento en el primer trimestre de 2011 a 11.1 por ciento. Por otra parte, se mantuvo estable, a pesar de la estacionalidad y una base de ingresos bajos por parte de nuestras divisiones de vivienda durante el primer trimestre de 2012, comparado con 11.0 por ciento durante el cuarto trimestre de 2011. La mejora continua en nuestro margen de gastos de administración y ventas es resultado de mejores eficiencias generadas por nuestra re-estructuración de personal administrativo en nuestro corporativo y sucursales, tanto en México y Brasil.

Durante el primer trimestre de 2012 incrementamos nuestra UAFIDA en 60.2 por ciento a \$1,344 millones de \$839 millones reportados en el mismo periodo en 2011. Como porcentaje de las ventas, durante el primer trimestre de 2012 la UAFIDA mejoró 236 pb a 22.8 por ciento, comparado con 20.5 por ciento en el mismo periodo del año anterior.

El Costo Integral de Financiamiento neto, el cual excluye los intereses capitalizados reconocidos en nuestro costo de ventas conforme al boletín NIC 23, fue negativo con Ps. 434.2 millones comparado con Ps.7.5 millones negativos durante el primer trimestre de 2011. El resultado en el primer trimestre de 2012 refleja



principalmente el reconocimiento de una ganancia cambiaria no monetaria más alta durante el trimestre reciente, comparada con el primer trimestre de 2011.

Los factores principales de este resultado fueron los siguientes:

1. El gasto de interés neto durante el trimestre reciente fue de \$169 millones a \$24.6 millones en el primer trimestre de 2011. El mayor gasto de interés neto en el periodo refleja el reconocimiento del gasto de interés del financiamiento sin recurso a largo plazo de la Compañía en relación a la construcción de los proyectos penitenciarios. La ganancia cambiaria reconocida en el primer trimestre de 2012 totalizó \$603.2 millones comparada con una ganancia de Ps.32.2 millones en 2011.
2. La utilidad neta, ajustada por efectos cambiarios no monetarios, para el primer trimestre de 2012 fue de \$514 millones o un margen de 8.7 por ciento comparado con \$315 millones y un margen de 7.7 por ciento reportado en el mismo periodo de 2011. El aumento en el resultado durante el primer trimestre de 2012 es derivado principalmente por una disminución en los Gastos de Administración y Ventas.

Pasando al balance general...

Como Gerardo mencionó previamente, durante el trimestre pudimos mantener la estabilidad de nuestro ciclo de capital de trabajo. Tomen en cuenta que nuestra discusión del ciclo del capital de trabajo no incluye el avance de construcción de los proyectos penitenciarios los cuales están registrados como cuentas por cobrar. Y en cuanto al cálculo del ciclo en días, no estamos considerando el costo de ventas o ingresos relacionados con este proyecto.

Al 31 de marzo de 2012, tuvimos una mejora de 24 días en nuestro ciclo de capital de trabajo a 640 días, comparado con 664 días al 31 de marzo de 2011. La mejora fue derivada principalmente por una disminución de 38 días en el inventario.

Comparado con el 31 de diciembre de 2011 nuestro ciclo de capital de trabajo disminuyó 6 días de 646 días, principalmente como resultado de una mejora de 19 días en la línea de cuentas por pagar.

También me gustaría destacar que nuestro balance de inventario, ajustado por la capitalización del CIF, comparado con el 31 de diciembre de 2011, disminuyó \$232 millones, debido principalmente a una disminución en el nivel de inventario de tierra.

Cabe destacar que el inventario de construcción en proceso, ajustado por la capitalización del CIF, disminuyó \$18.5 millones, evidenciando por tercer trimestre consecutivo nuestra habilidad para mantener la estabilidad de nuestro ciclo y al mismo tiempo que continuamos incrementando nuestra mezcla de producto hacia la construcción vertical.

La cuenta por cobrar al 31 de marzo de 2012 estuvieron estables en \$2,000 millones o 35 días comparado con 32 días al 31 de marzo de 2011. Comparando los días de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011, nuestros días estuvieron estables, incrementando por 2 días de 33.

Las cuentas por pagar estuvieron estables en 111 días comparado al 31 de marzo de 2011. Cabe destacar que comparado con el 31 de diciembre de 2011 las cuentas por pagar incrementaron 19 días debido a la mejora en los días de crédito con los proveedores de materiales, los cuales mejoraron de un nivel de 65 al 31 de diciembre de 2011 a 86 días al 31 de Marzo de 2012.

Durante los primeros tres meses del año, mantuvimos nuestra inversión en activos en un nivel mínimo de \$8.2 millones.

Año a año nuestra posición monetaria se incrementó por \$2,268 millones a \$5,620 millones de \$3,351 millones al 1T11.

El incremento se debió principalmente por:

- El hecho de que una parte de los recursos del de la emisión en febrero del bono de \$400 millones de dólares no se había utilizado para pagar deuda a corto plazo, ya que las negociaciones para eliminar el pre-pago de cláusulas y otros términos en los contratos de créditos no habían sido completados.

Año a año la deuda total de vivienda incrementó 21.5 por ciento o Ps.2,787 millones a Ps.15,732 millones.

En una comparación trimestral la deuda total ajustada por efectos cambiarios se incrementó 7.3 por ciento o Ps.1,100 millones.

Cabe destacar que, durante el periodo estuvimos en cumplimiento con todas las limitantes financieras relacionadas con nuestra deuda. Recuerden que el cálculo de las limitantes financieras no incluye la contribución de nuestros proyectos penitenciarios ni el financiamiento a largo plazo relacionado a la ejecución de la construcción de estos proyectos. El financiamiento a largo plazo para el trimestre totalizó Ps.1,800 millones. Tomen en cuenta que este financiamiento está en una línea diferente en nuestro balance.

Pasando ahora al Flujo Libre de Efectivo, primero quiero destacar que hemos separado nuestra reconciliación de flujo libre de efectivo para facilitar el análisis del desempeño de Homex separado de los proyectos penitenciarios.

El Flujo Libre de Efectivo ajustado por la ganancia por paridad cambiaria no monetaria, en una base consolidada, fue negativo por \$893 millones, lo cual fue derivado principalmente por el reconocimiento de los avances de construcción de los proyectos penitenciarios, ya que de acuerdo al proceso contable requerido por estos proyectos, dichos avances deben ser registrados como cuentas por cobrar.

Cabe destacar que, para las otras divisiones de Homex (México, Brasil, Infraestructura y Turismo) ajustado también por la ganancia por paridad cambiaria no monetaria, generamos flujo libre de efectivo positivo de \$865.0 millones. La generación de efectivo positiva se derivó por un mayor nivel en las cuentas por pagar y de impuestos diferidos, así como también por la estabilidad de nuestro ciclo de capital de trabajo, como lo expliqué previamente.

Cederé el turno de la llamada a Gerardo para algunas palabras finales.

May 3rd, 2012

**Gerardo de Nicolás:**

En resumen, estoy seguro que lograremos nuestras metas para 2012 en nuestras cuatro divisiones, ya que tenemos fundamentos sólidos y tendencias positivas para tomar ventaja. Específicamente en México y Brasil, donde tuvimos un inicio con obstáculos, esperamos ponernos al día los siguientes trimestres y cumplir nuestras expectativas en 2012.

Creo en la capacidad y dedicación de nuestros equipos en cada una de las cuatro divisiones para aprovechar efectivamente las oportunidades que enfrentamos hoy. A través de los años, hemos probado nuestra habilidad para adaptarnos a las condiciones de cambio, además de que aprendemos rápido... y este año no será la excepción. Al mismo tiempo, continuaremos enfocándonos en entregar flujo de efectivo positivo el cual para ustedes y para todos nosotros en Homex es la medición más importante de desempeño.

Vemos el futuro con confianza, y agradecemos su apoyo continuo. Tomaremos ahora sus preguntas.

**Sección de Preguntas y Respuestas.**

**Carlos Peyrelongue:** Buenos días, Gracias por la llamada. Dos preguntas si me permiten, la primera está relacionada con la construcción de las prisiones que está avanzando bastante bien, podrían decirnos de nuevo ¿cuál es la fecha de entrega que tienen para las prisiones y cuando esperan mover a los reclusos a la prisión?

Y la segunda pregunta es relacionada a la vivienda en México, hay una disminución en la vivienda de interés social de 22 por ciento en términos de unidades tituladas, podrían darnos un idea de ¿cómo se ven actualmente las preventas? Ustedes hablaron acerca de que había sido un problema administrativo y que las ventas iban bien, entonces podrían darnos un poco de más claridad en este tema y si esperan compensar la caída del primer trimestre en el segundo trimestre o tomará más de un trimestre revertir esto y acercarse al crecimiento del 5 por ciento al 6 por ciento según la guía de vivienda. Gracias.

**Gerardo de Nicolás:** Gracias, Carlos, y gracias por tus preguntas. Referente a las prisiones, estamos manteniendo la promesa de que entregaremos ambas prisiones durante el tercer y cuarto trimestre de este año. La idea es que el gobierno pruebe las prisiones durante uno o dos meses y durante la prueba nosotros vamos a empezar a cobrar mensualmente el pago de servicios. Estamos confiados con el avance que tenemos al día de hoy que esta en un promedio de 35 por ciento y podremos entregar ambas prisiones durante el tercer y cuarto trimestre.

**Carlos Peyrelongue:** Disculpa, solo para aclarar, durante el periodo de prueba, estarán cobrando la renta de las prisiones, ¿es esto correcto?

**Gerardo de Nicolás:** .Si

**Carlos Peyrelongue:** Muy bien, Gracias.

**Gerardo de Nicolás;** Gracias. Además referente a la vivienda en México, entendemos las nuevas normas de sustentabilidad establecidas por CONAVI, actuamos cautelosamente en términos de la implementación de este nuevo sistema y es importante notar el reto técnico de la geo referencia de cada vivienda y sobre las diferentes amenidades y por esto es que actuamos conservadoramente reduciendo la inversión al final del primer trimestre y respondiendo tus preguntas, nos sentimos seguros de que nos pondremos al corriente durante el año, no específicamente durante el segundo trimestre, pero seguramente durante el año estamos seguros de que podremos realizarlo.

May 3rd, 2012

Es importante mencionar que este nuevo estándar de sustentabilidad es una nueva barrera de entrada para los pequeños desarrolladores, por las amenidades que se están incluyendo, estamos construyendo desarrollos más grandes, es más fácil para nosotros los grandes desarrolladores el conseguir mejores precios en nuestras viviendas, nos sentimos confiados y seguimos viendo esta tendencia de la significativa reducción del número de desarrolladores.

**Carlos Peyrelongue:** Ok, Gracias, Gerardo.

**Gerardo de Nicolás:** Gracias a ti, Carlos.

**Daniela Najar:** Hola, gracias por la llamada. Dos preguntas, ¿cuál es el porcentaje registrado de construcción para las prisiones en abril y de la vivienda en México?, ¿cuál fue el porcentaje del gasto por las unidades registradas en el RUV? Gracias.

**Gerardo de Nicolas:** Gracias Daniela. Como mencionamos anteriormente, el porcentaje completado al día de hoy es de alrededor del 35 por ciento en promedio para ambas prisiones, y además, nos sentimos confiados de que podremos entregar ambas prisiones a tiempo. Y en términos del RUV, hemos tenido retrasos de alrededor de cinco a seis semanas y al día de hoy aun estamos trabajando en los detalles finales de algunas viviendas pero creemos que más del 95 por ciento de nuestras viviendas están suscritas correctamente al día de hoy y los detalles que estamos mejorando son pequeños y este es un continuo registro donde nosotros cada semana abrimos nuevas etapas y registramos nuevas etapas y creemos que al día de hoy en el sistema, la plataforma de tecnología es estable y podremos realizar el registro sin problemas cada semana.

**Daniela Najar:** Ok, Gracias.

**Gerardo de Nicolás:** Gracias Daniela

**Adrian Huerta:** Hola, Buenos días a todos. Mi pregunta es solo con el valor de las unidades terminadas sobre el inventario a finales de este trimestre así como a finales del cuarto trimestre.

**Carlos Moctezuma:** Perdón Adrian, quieres decir, ¿el valor del inventario para la obra en proceso o el total?

**Adrian Huerta:** No la obra en proceso, el de unidades terminadas.

**Carlos Moctezuma:** Nosotros no cargamos unidades sin un cliente; recuerda que empezamos la construcción de cada vivienda de interés social, una vez que tenemos un contrato firmado con un cliente. Además, el número de viviendas sin cliente que tenemos en nuestro inventario es insignificante, yo diría.

**Adrian Huerta:** Así que esas unidades que no se pudieron entregar durante el trimestre, ¿no están en la línea de inventario?

**Carlos Moctezuma:** La mayoría si está en la obra en proceso, así las casas que están en el inventario para el primer trimestre representan aproximadamente 1,400 viviendas, pero para estas viviendas ya tenemos clientes.

**Adrian Huerta:** Pero esto no está siendo reconocido como ingresos aun y está todavía registrado en el inventario. ¿Es esto correcto?

**Carlos Moctezuma:** Es correcto.

**Adrian Huerta:** Entonces, estas 1,400 unidades en el inventario están terminadas y están todavía en el inventario a finales del primer trimestre, ¿es correcto?

**Carlos Moctezuma:** Si

**Adrian Huerta:** ¿Y Cuál fue el número para el cuarto trimestre del año pasado Carlos?

**Carlos Moctezuma:** No, en el año pasado no tuvimos este problema, estas 1,400 unidades son en relación a los retrasos que hemos enfrentado con el RUV.

**Adrian Huerta:** Muy bien.

**Carlos J. Moctezuma:** En el cuarto trimestre no tuvimos ningún retraso por este tema.

**Adrian Huerta:** Esta bien, Gracias, Y, rápidamente, ¿pueden explicar la razón por la que no dividen la utilidad bruta solo por la división de vivienda?

**Carlos J. Moctezuma:** Lo siento Adrian, no estamos en condiciones de abrir los márgenes o los números más allá de los que les presentamos en nuestro comunicado trimestral. Sin embargo, pienso que con la apertura que hicimos de los proyectos penitenciarios tanto en el balance y en el estado de flujo de efectivo tienes suficiente información para evaluar cual es la rentabilidad y los beneficios de los negocios de la Compañía.

**Adrian Huerta:** Ok, Gracias Carlos. Solo una pregunta final, si me permiten, ¿como calculan o definen el valor en ingresos que estarán reconociendo para la construcción de los centros penitenciarios?

**Carlos J. Moctezuma:** Bueno, tenemos un certificado de avance del proyecto, el cual se llama CAP en la estructura del contrato y reconocemos el ingreso una vez que un externo o asesor técnico independiente de la Secretaría de Seguridad de México ha revisado el avance técnico y firmado en el CAP. Luego, una vez que tenemos firmada la revisión, podemos certificar que hemos avanzado ese porcentaje y después reconocemos el costo y por lo tanto el ingreso.

**Adrian Huerta:** Pero reconocen el costo, y después ¿cómo definen los ingresos que vienen con ese costo? ¿Reconocen el ingreso al inicio que es más alto que el costo en el que incurres con las prisiones, correcto?

**Carlos J. Moctezuma:** Sobre el valor que se reconoce en el contrato de Ps.10,600 millones para ambos activos.

**Adrian Huerta:** Muy bien, Perfecto. Gracias Carlos

**Carlos J. Moctezuma:** De nada Adrian.

**Rafael Pinho:** Buenos días caballeros. Otra pregunta sobre las prisiones; más o menos lo que me gustaría entender es que mencionan en el reporte de resultados que los márgenes de las prisiones al principio son un poco menores que los márgenes para el resto del proyecto. Sé que acabas de mencionar que no abrirán este margen pero solo quisiera entender como funciona. Quiero pensar que tienen un presupuesto con un margen promedio para el proyecto y reconocido acordemente. Ahora, si estoy en lo correcto, el margen puede fluctuar en el proceso. Así que, ¿Podrían darnos referencia por lo menos del tipo de límites en la cantidad del margen que puede variar entre ahora y el final del proyecto para poder pronosticar con mayor precisión esto?

**Carlos J. Moctezuma:** Si Rafael, gracias. Efectivamente, como mencionaste el margen podría fluctuar de acuerdo a las diferentes etapas del proyecto. La primera etapa del proyecto es la que nosotros llamamos obra civil, la cual es básicamente concreto y acero, Y esa etapa en particular tendrá un margen menor que en la segunda o tercera etapa, las cuales son más de ejecución técnica del equipamiento de la prisión en la



que se espera llevar un mayor margen. El margen total para las prisiones como lo tenemos implícitamente indicado en nuestra guía para el año, está en la mitad de los treinta y estamos seguros que hasta ahora hemos seguido el camino correcto en cuanto al presupuesto para lograr ese margen al final de los proyectos.

**Rafael Pinho:** Ok, gracias Carlos.

**Carlos J. Moctezuma:** Gracias Rafael.

**Rafael Buerba:** Buenos días, Bueno, mi primer pregunta es sobre el flujo libre de efectivo, en su cálculo de 865 millones por el negocio de vivienda, veo que más del 100 por ciento viene por cambios en otros activos y pasivos y viendo el balance general en los impuestos por pagar a corto plazo crecieron 350 millones en el trimestre y en los pasivos a largo plazo, los impuestos diferidos crecieron 660 millones.

Entonces esto muestra que todo el flujo libre de efectivo viene de los impuestos por pagar y no realmente por las operaciones, a pesar del tema de construcción que vimos en los ingresos por vivienda. Así que solo quería tener una idea de ¿si estoy en lo correcto sobre esta apreciación y que tan sustentable es el flujo libre de efectivo si no proviene de las operaciones?

**Carlos Moctezuma:** Gracias Rafael, Bueno, pienso que lo primero que necesitamos destacar es la estabilidad del ciclo de capital de trabajo que contribuye mucho en el trimestre y el flujo libre de efectivo, ya que por ejemplo, el inventario comprado es de solo Ps.18.5 millones. Por lo tanto no se consumió el flujo de efectivo y fuimos cuidadosos sobre los inicios de obra en proceso durante el trimestre, sin que esto afectara el flujo libre de efectivo.

En el inicio de tu pregunta, para los Ps.992 millones de otros activos y pasivos, cerca de Ps.557 millones son provenientes de nuestros instrumentos derivados, es una partida no monetaria, efectivamente. El balance de Ps.556 millones esta en relación a los impuestos diferidos, los cuales la mayor parte son relacionados a nuestro negocio de vivienda y no a los proyectos penitenciarios.

Estamos siguiendo todos los reglamentos en México para llegar a los números de los proyectos federales. Estamos seguros que nuestra posición monetaria y nuestra generación de flujo libre de efectivo para el año alcanzarán nuestras expectativas como lo hemos compartido con ustedes en nuestra guía financiera.

Además estamos seguros de que continuaremos siguiendo cada regulación y nuestra base de impuestos continuará estando en un rango del 15 por ciento de tasa antes de utilidad. Por lo tanto, a medida que continuemos cuidando de nuestro ciclo de capital de trabajo y disfrutemos de esta estabilidad en el negocio de la vivienda, pienso que estaremos en línea para alcanzar el punto de equilibrio entre la generación de flujo libre de efectivo y el crecimiento del negocio.

**Rafael Buerba:** Ok, Y sobre los impuestos, si tomamos en cuenta los ingresos por impuestos diferidos e impuestos por pagar a corto plazo en el balance general, se obtienen como Ps. 7,500 millones y este es un número enorme, representa como cuatro años de utilidad neta, solo quiero estar seguro si estos impuestos a corto plazo esperan que sean pagados pronto. Y sobre los ingresos por impuestos diferidos, si esta figura continuará creciendo y no ven ningún riesgo de que incremente de repente la línea de los impuestos en efectivo.

**Carlos Moctezuma:** Rafael, la línea de ingresos por impuestos diferidos, de acuerdo a este particular estándar tiene más que ver con adquisición de tierra e inventario de tierra que tenemos. Ya que continuamos comprando menos tierra que la que consumimos, la línea de impuestos diferidos no debería crecer tan rápido como creció en la primer etapa de la compañía. Sin embargo, las normas o reglas que seguimos en base a los estándares contables continúa estableciendo que la Compañía debe diferir una porción de los impuestos de la tierra.



**Rafael Buerba:** Ok, solo una última pregunta sobre los centros penitenciarios. Registraron 2,200 millones de ingresos pero ahora tienen cuentas por cobrar por 3,100 millones en su balance general. Solo para tener una idea ¿porque las cuentas por cobrar tuvieron un registro mayor a los ingresos?

**Carlos Moctezuma:** Si Rafael. En 2011 a la compañía se le concedió el contrato para Chiapas que fue considerado una sociedad y, por lo tanto, no se consolidó al 100 por ciento en la compañía. Así que, a partir de 2012, consideramos tener el control de esa empresa y de esta forma el 100 por ciento de esas empresas están consolidadas en los números de nuestra compañía.

**Rafael Buerba:** Ok

**Carlos Moctezuma:** Es por eso que en 2011, hay una diferencia de cerca Ps.800 millones los cuales se reconocen, estrictamente en el balance porque no se consolidó el 100 por ciento de esto, por lo tanto no pasó por resultados. De aquí la diferencia en los números que ves reflejados en el trimestre.

**Rafael Buerba:** Muy bien, me queda claro Carlos, Muchas gracias.

**Carlos Moctezuma Velasco:** Gracias Rafael

**Armando Perez:** Buenos días a todos. Gracias por la llamada. Solo un par de preguntas, la primera será referente a sus limitaciones financieras del negocio de vivienda. ¿Podrían darnos el nivel al que están al día de hoy? y la siguiente, si podrían comentar más a detalle sobre los cambios en el capital de trabajo, Yo se que han respondido esto ya, pero quiero entender las cuentas por pagar y los cargos de cuentas por cobrar provenientes de los centros penitenciarios. Gracias.

**Carlos Moctezuma:** Gracias Armando, Referente a tu primer pregunta sobre las limitaciones financieras de la compañía, para el primer trimestre de 2012, estamos en línea con los coventants a los que estamos sujetos. Así como lo discutimos en nuestro reporte, cumplimos las limitaciones financieras relacionadas a las tres piezas de deuda que tenemos denominadas en dólares más la deuda en pesos. Referente a los cambios en el capital de trabajo, para la explicación que hemos hecho durante nuestros comentarios y el reporte de resultados, no consideramos las cuentas por cobrar o el costo de los proyectos penitenciarios. Las explicaciones que hemos dado en este tema son estrictamente para vivienda.

**Armando Perez;** Ok, Gracias, Y si pueden darnos los intereses pagados a Banobras durante el trimestre.

**Carlos Moctezuma:** Dame un segundo. Tengo ese número aquí. La tasa promedio del financiamiento está en un promedio de 9.75 por ciento, en el estado de resultados tenemos cerca de Ps.49 millones en relación al servicio de este financiamiento por proyecto.

**Armando Perez:** Ok.

**Carlos Moctezuma:** Gracias, Armando.

**Jamie Nicholson;** Referente a la estacionalidad del flujo libre de efectivo, pueden comentar sobre si ¿esperan que el flujo libre de efectivo positivo continúe durante el segundo trimestre o si esperan que sea negativo?

**Carlos Moctezuma:** Jamie, gracias. El flujo libre de efectivo para el segundo trimestre estamos esperando sea positivo. Obviamente, tenemos que considerar que tenemos que ponernos al día con la construcción del primer trimestre.

May 3rd, 2012

Estamos esperando que relativamente la mayoría sea cobrada durante el segundo trimestre. Así que, estamos esperando tener un flujo de efectivo positivo para el segundo trimestre. Probablemente no tan positivo como en el trimestre previo, pero sí positivo.

**Jamie Nicholson:** Muy bien, Gracias. Y otra, referente a las adquisiciones de tierra. Sé que no compraron tierra en el primer trimestre, pero, ¿están esperando adquisiciones de tierra adicional durante el curso del año?

**Carlos Moctezuma:** Jamie, tenemos un presupuesto aprobado para adquisición de tierra por Ps.1,700 millones para el año, como lo mencionaste no usamos nada de este presupuesto en el primer trimestre. Por lo tanto, planeamos tener algunas adquisiciones a lo largo del año, no necesariamente en el segundo o tercer trimestre, y los números en nuestra guía contemplan que completaremos o cumpliremos con este presupuesto.

**Jamie Nicholson:** Muy bien, Muchas Gracias.

**Carlos Moctezuma:** Gracias Jamie

**Benjamín Theurer:** Hola, Buenos días a todos. Primero que todo muchas gracias por la llamada. Una pregunta rápida sobre el flujo libre de efectivo, recuerdo que anteriormente publicaron un comunicado sobre cuanto fue el flujo libre de efectivo, fuera de México y cuanto fue de Brasil, entonces sería muy interesante saber antes de los efectos cambiarios no monetarios, y tener un poco de más claridad sobre los números con y sin efectos cambiarios.

De estos 1,400 millones que publicaron, pueden dar algún desglose de cuanto viene actualmente del negocio en México y cuanto fue del negocio brasileño, o cuánto restó el negocio brasileño al negocio mexicano? Esto sería genial.

**Carlos Moctezuma:** Gracias Benjamín. A este punto tienes que considerar que Brasil continúa siendo una porción muy pequeña de nuestra operación. Por lo tanto la mayoría es relacionada a la operación mexicana.

**Benjamín Theurer:** Sí, pero en el pasado dieron razón de que tan negativo fue Brasil. Por lo tanto sí, en el pasado fue una muy pequeña porción. Por lo tanto no tienen un gran recorrido ahora porque sería interesante saber si hay una mejora en la operación del flujo libre de efectivo en las operaciones en Brasil o no.

**Carlos Moctezuma:** La explicación que incluimos en la página 22 de nuestro reporte de resultados es la que te puedo compartir. Y como mencioné el flujo libre de efectivo para nuestro negocio de vivienda, incluyendo Brasil y México es de Ps.865 millones positivo.

**Benjamín Theurer:** Ok, Gracias.

**Carlos Moctezuma:** De nada.

**Jacob Stanfield:** Hola Buenos días, Me preguntaba cual fue su UAFIDA para 2011 bajo NIIF?

**Carlos Moctezuma:** Fue de Ps.4,900 millones.

**Jacob Stanfield:** Ok, supongo que una de las razones, si yo observo la UAFIDA de los UDM bajo NIIF, cuando vemos sus razones financieras que declaran en su reporte contra el monto de la deuda y la deuda neta que tienen excluyendo las prisiones, obtengo un número UAFIDA de los UDM de alrededor 4,700 millones. Entonces esto incluye las prisiones y obtendríamos cerca de Ps.700 millones de UAFIDA de los proyectos penitenciarios ¿Es esto correcto para el 1Q?

**Carlos Moctezuma:** Lo que pasa es que estamos excluyendo los ingresos y las operaciones de las prisiones en el primer trimestre. Por lo tanto si excluyes eso, puedes llegar al número correcto y a la reconciliación que estamos usando para la UAFIDA UDM comparable o relacionada al negocio de vivienda.

**Jacob Stanfield:** Muy bien, entonces supongo que los márgenes para las prisiones estarían alrededor del 30, tengo alrededor de 32 por ciento para este trimestre.

**Carlos Moctezuma:** Eso es una suposición razonable.

**Jacob Stanfield:** Muy bien, y mi segunda pregunta es sobre la disponibilidad de los subsidios, Me preguntaba si podrían hablarnos un poco acerca de esto y sobre ¿Qué porcentaje de unidades esperan vender este año con subsidios?

**Gerardo de Nicolas:** En general los subsidios para este año tendrán un aumento del 60 por ciento comparado con el año pasado, y con años anteriores debido a la reducción en la nueva oferta por la reducción en el número de desarrolladores de vivienda, estamos confiados en que los subsidios estarán disponibles durante el año. Por supuesto esperamos alguna situaciones en estados específicos, en algunos meses del año así como ha pasado en los últimos años, pero creemos que los problemas o consecuencias negativas serán pequeñas comparado con años previos y tomamos esto en consideración para dar nuestra guía financiera para el año.

**Jacob Stanfield:** Muy bien, supongo que mi pregunta se refiere más, a que habíamos oído de uno de los otros desarrolladores de vivienda que un muy alto porcentaje de los subsidios previstos por créditos INFONAVIT fueron usados en el primer trimestre, por lo tanto solo quería tener una mayor idea en el sentido de si ¿están teniendo algunos problemas en términos de disponibilidad de subsidios en algunos de sus estados?

**Gerardo de Nicolás:** Creemos que debido al alto porcentaje de construcción vertical que tenemos, que es más del 40% a este momento. Tenemos una preferencia en los subsidios en cada estado y esto es porque estamos seguros que podremos obtener los subsidios requeridos. A pesar de que, el porcentaje de vivienda con subsidios para nosotros esta en un rango de 12 por ciento, un número bajo, pero nos sentimos confiados de que debido a los prototipos verticales que estamos ofreciendo tendremos preferencia en cada estado para cobrar los subsidios antes que el resto.

**Jacob Stanfield:** Ok, el 12% es lo que escrituraron en el primer trimestre o lo que esperan escriturar con subsidio para este año.

**Gerardo de Nicolás:** Es lo que esperamos para el año.

**Jacob Stanfield:** Ok, bien. Muchas gracias, lo aprecio.

**Gerardo de Nicolás:** Muchas gracias, Jacob.

**Joe Kogan:** Hola y gracias por la llamada. Solo un par de preguntas acerca de las demoras administrativas. La primera pregunta es un poco sobre lo reportado por los competidores ya que reportan un crecimiento tablas en volumen o incluso hacia arriba, así que estoy preocupado si es algo particular del negocio de Homex que lo hace vulnerable a este tipo de demoras y registros o si hay algún otro factor que interviene aquí.

Y la segunda pregunta está relacionada con tener mas claro lo de estas demoras, son de casas ya vendidas y que no las reconocieron como ingresos por las demoras por lo que en el siguiente trimestre veremos un incremento en volumen o son casas que no tiene vendidas, por lo que estamos viendo perdida de ventas que no pueden reconocer en el primer trimestre, pero los niveles de ventas volverán a donde estaban antes, ¿cuál de estas es?

**Gerardo de Nicolás:** Gracias Joe. La estrategia que nosotros seguimos es que entendemos que el gobierno, principalmente con la CONAVI estuvo lista para implementar los estándares de sustentabilidad y lo cambios en el sistema RUV, pero estamos siendo cautelosos en la inversión para mitigar el impacto de la demora. Creemos que otras compañías mostrarán el impacto en el segundo trimestre, pero no es una situación específica de Homex, es una situación en general.

Sentimos que al día de hoy el sistema es estable y estamos regresando a incrementar nuestra inversión en vivienda y nos sentimos cómodos que seremos capaces de cobrar en tiempo y no solo en tiempo, pero con mejor precio por un mejor nivel en los estándares de sustentabilidad solo para recordar que nuestros tres estándares y la mayor parte de nuestros proyectos están en el primer o segundo nivel lo que nos da la oportunidad de cobrar las viviendas a un precio más alto y que nuestros clientes reciban un mayor subsidio.

Creemos que el mayor impacto será reconocido durante el segundo trimestre pero no estamos considerando reconocer el 100% en el segundo trimestre. Nos sentimos cómodos que para el año completo seremos capaces de controlarlo, de crecer y mantener nuestra guía en términos de crecimiento y flujo libre de efectivo.

**Joe Kogan:** Correcto, muchas gracias.

**Gerardo de Nicolas:** Gracias, Joe.

**Roberto Brown:** Hola, Buenos días y gracias por la llamada. Tengo tres preguntas; la primera es referente al flujo de efectivo. La guía de \$500 a \$800 millones para 2012, sin considerar las cárceles, estoy preocupado si tienen por arriba de los \$800 millones en el primer trimestre y también dijeron que tendrán flujo de efectivo positivo en el segundo trimestre. Deberíamos de esperar un flujo de efectivo por encima de este o a finales de año veremos una importante salida de efectivo, no sé, algo de esto pasaría?

**Carlos Moctezuma:** Disculpa Roberto. No estoy seguro que te haya entendiendo bien, te refieres a los ingresos reconocidos de las cárceles.

**Roberto Brown:** No, no. Es solamente preocupación si ustedes dieron guía de flujo de efectivo de 500 millones a 800 millones y en el primer trimestre tienen más de 800 millones, que si esperan gastar flujo en lo que queda del año.

**Carlos Moctezuma:** No, Roberto. Vamos a mantener nuestra guía para ambos negocios con las cárceles y sin las cárceles.

**Roberto Brown:** Ok, pero si dicen que van a tener flujo positivo en el segundo trimestre, van a estar por encima de la guía, ¿es correcto?

**Carlos Moctezuma:** Vamos a permanecer conservadores. Vamos a mantenerlo tal cual, trabajamos para encontrar las ventajas o mayor rentabilidad en nuestra curva de aprendizaje en la construcción de las cárceles, así que al día de hoy vamos a mantenernos en ese plano.

**Roberto Brown:** Ok, entiendo. Gracias. Y tengo unas cuantas preguntas más sobre las cárceles. En nuestras conversaciones pasadas hablamos del reconocimiento de aproximadamente 40% en la primera



May 3rd, 2012

mitad del año y el resto en la segunda mitad. Y hoy comentaron que se ha reconocido el 30%. ¿siguen manteniendo lo que han comentado en la guía financiera?

**Carlos Moctezuma:** Bueno, al día de hoy el avance de construcción es del 35%. El objetivo de la compañía es continuar con la entrega del negocio en el tiempo comprometido y dar un esfuerzo para que este negocio sea rentable para la compañía.

**Roberto Brown:** Ok. Y una última pregunta. ¿Cuál es el porcentaje del total del negocio de las cárceles?

**Carlos Moctezuma:** Puedes ver los ingresos de los centros penitenciarios y el flujo libre de efectivo, me refiero a los cambios en la posición financiera de nuestro reporte, ahí está el desglose.

**Roberto Brown:** En los ingresos que incluyeron por prisiones en el reporte también incluye ingresos de su socio, ¿cierto?

**Carlos Moctezuma:** Si, claro. En el primer trimestre se reconoció 100%. Y el negocio total de las cárceles suma alrededor del 37% del total de los ingresos.

**Roberto Brown:** Ok. Gracias.

**Carlos Moctezuma:** Gracias, Roberto.

**Consuelo Salazar:** Buenos días caballeros. Tengo una pregunta relacionada con el producto del segmento de los no afiliados. Podrían ampliar un poco sobre la estrategia que están planeando para atacar este mercado. Trabajarán con Sociedad Hipotecaria Federal o buscaran financiamiento con otras instituciones financieras o no financieras ¿Podrían hablarnos al respecto?

**Gerardo de Nicolás:** Si, Consuelo, en el programa original darán alrededor de 20,000 hipotecas durante este año y estamos considerando para Homex en este año menos del 5% de las viviendas entregadas podrían ser entregadas con este tipo de hipoteca. CONAVI comento que al día de hoy está trabajando con 11 intermediarios financieros para procesar estas hipotecas y como lo comentamos en pasado, tenemos prospectos y estamos iniciando el proceso para aprobar sus hipotecas para poder iniciar la construcción y empezar a cobrar en un futuro cercano. Nuestras expectativas para el año completo es que para este programa represente menos del 5% del número total de las casas entregadas.

**Consuelo Salazar:** Ok, menos del 5%. Muchas gracias.

**Gerardo de Nicolas:** Si, Gracias a ti.

**Javier:** Hola, solo una pregunta relacionada con los centros penitenciarios. Mencionaron que tienen el 35% de construcción. Nos podrían decir si tal construcción es infraestructura o tecnología de construcción para las cárceles. Gracias.

**Gerardo de Nicolás:** Gracias Javier. Al día de hoy la mayor parte del porcentaje de avance es de construcción de obra civil, y como Carlos lo mencionó la mayoría es acero y concreto, en la primera fase. Y en los siguientes dos trimestres, vamos a iniciar con el reconocimiento por avance de obra basada en la instalación de tecnología y equipo especial relacionado con las prisiones, pero al día de hoy, la mayor parte de los trabajos recibidos son de construcción civil.

**Javier:** Okay. Thank you very much.

**Gerardo de Nicolas:** Thank you, Javier.

**Javier:** Ok. Muchas gracias.

**Gerardo de Nicolas:** Gracias Javier.

**Francisco Suárez:** Gracias. Buenos días. Gracias por la llamada. Siguiendo con la pregunta sobre los subsidios. Pueden compartir con nosotros cuantos de sus proyectos están en S1, y cuantos en S2 y S3 y cuantos están actualmente fuera del nuevo subsidio para ser elegidos?

**Gerardo de Nicolás:** Gracias Francisco. Como lo mencione antes, la mayoría de nuestros proyectos están en el segundo y primer grupo. Hoy no tengo el porcentaje específico. Estamos trabajando en ello. Y como lo comente anteriormente, estamos haciendo algunas verificaciones con CONAVI para mover nuestros proyectos a un grupo mayor y creemos que esto será posible en el siguiente trimestre y podremos darles más detalle de la información de los grupos de nuestros proyectos.

**Francisco Suárez:** Bien. Gracias. Y una última pregunta, si me permiten, relacionado con los centros penitenciarios en México. ¿Alguna oportunidad para monetizar actualmente esas inversiones a corto plazo, puede ser este año o el próximo año, algún plan para esto? Y si esto llegara a ocurrir, ¿cuál es el plan para el flujo, el potencial del flujo una vez monetizado el activo?

**Carlos Moctezuma:** Gracias. Bueno definitivamente la compañía está analizando la posibilidad de monetizar el negocio de los centros penitenciarios, el análisis aun sigue sobre la mesa. Estamos concentrándonos en el uso del activo y obtener los recursos del contrato del crédito. El uso del flujo por la monetización de este activo está en discusión y estoy seguro que una vez que decidamos, los mantendremos informados de nuestra decisión.

**Francisco Suárez:** Muchas Gracias.

**Carlos Moctezuma:** Gracias, Francisco.

**Christopher Buck:** Si, hola, me pregunto si pueden darnos un poquito más de información sobre ¿que exactamente tienen que hacer para el proceso del nuevo registro? Hubo mucha discusión sobre el tema pero todavía no entiendo ¿cuál es el proceso?

**Gerardo de Nicolás:** Hola Christopher. Debido al detalle en el nuevo sistema del RUV, con las geo referencias, tenemos que verificar la existencia y la distancia de las diferentes amenidades que están considerándose en cada rango y necesitamos proporcionar el detalle de que tan cerca hay un hospital o que tan cerca hay una escuela, si está en construcción o ya está en operación y lo tenemos que hacer en los 140 proyectos con este detalle.

A veces la clasificación es automática, pero no exacta, y el nuevo registro es para verificar la situación actual de las amenidades para poder mejorar el rango y cobrar la vivienda con un mayor precio. Esto es un proceso y nos gustaría reconocer al equipo de CONAVI por su apoyo en este proceso y creemos que hoy este sistema es estable y hay un registro semanal de uno o dos proyectos, no los 140. Y es por eso que nos sentimos cómodos que en un futuro la estabilidad del sistema mejore.

**Christopher Buck:** Bien. Y en su reporte ustedes dijeron que un poco de esto, tuvo que ver con este proceso del nuevo registro y unos tienen que ver con el retraso administrativo real. ¿pueden desglosar estos números en términos de cuanto es el impacto de estas dos cosas?.

**Gerardo de Nicolás:** Si, no tenemos el número específico, pero esto es un trabajo diario en clarificar las diferentes amenidades de cada proyecto y cada vivienda. No tenemos el detalle de que porcentaje real de lo que no se ha registrado y que porcentaje ya está.

May 3rd, 2012

Pero en general, hemos visto demoras en aproximadamente 6 semanas, 3 semanas del primer trimestre y las primeras 3 semanas del Segundo trimestre. Pero ese es el impacto, y hemos tenido demoras en tratar de cobrar las viviendas que no estaban aun registradas o estaban en un rango diferente. Pero ya está solucionado este problema en el día a día, pero el impacto en la demora es básicamente en un periodo de 6 semanas.

**Christopher Buck:** Bien. Entonces en su impresión, ustedes están más activos haciendo este nuevo registro que otros desarrolladores en México

**Gerardo de Nicolás:** No tengo suficiente información, pero estamos satisfechos que al día de hoy el proceso es estable para nosotros.

**Christopher Buck:** OK. Gracias.

**Gerardo de Nicolás:** Gracias, Christopher.

**Vania Fueyo**

Gracias a cada uno de ustedes por conectarse y estaremos disponible si tienen alguna pregunta sobre nuestros resultados del trimestre. Gracias.

